

Hebokær ApS

Sundsigvej 17, 6851 Janderup

Årsrapport for

1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 29 41 91 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2023.

Jane Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Hebokær ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Janderup, den 18. december 2023

Direktion

Heidi Sørensen

Lars Jørgensen

Jane Sørensen

Jacob Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Hebokær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hebokær ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 18. december 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hebokær ApS
Sundsigvej 17
6851 Janderup

CVR-nr.: 29 41 91 08
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
17. regnskabsår

Direktion

Heidi Sørensen
Lars Jørgensen
Jane Sørensen
Jacob Sørensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -31.927 kr. mod 35.684 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hebokær ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	61.135	61.212
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-66.969	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-34.927	-15.322
Resultat før skat	-40.761	45.890
3 Skat af årets resultat	8.834	-10.206
Årets resultat	-31.927	35.684
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	35.684
Disponeret fra overført resultat	-31.927	0
Disponeret i alt	-31.927	35.684

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	2.350.000	2.240.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.350.000</u>	<u>2.240.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.350.000</u>	<u>2.240.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.687	2.687
	Tilgodehavende selskabsskat	4.350	186
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.037</u>	<u>2.875</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.037</u>	<u>2.875</u>
	Aktiver i alt	<u>2.357.037</u>	<u>2.242.875</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	555.261	587.189
Egenkapital i alt	680.261	712.189
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	80.722	89.556
Hensatte forpligtelser i alt	80.722	89.556
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	805.148	856.033
8 Deposita	28.500	13.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	833.648	869.533
Kortfristet del af langfristet gæld	55.500	64.469
Gæld til pengeinstitutter	70.616	68.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.300	5.000
Anden gæld	631.990	433.855
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	762.406	571.597
Gældsforpligtelser i alt	1.596.054	1.441.130
Passiver i alt	2.357.037	2.242.875

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-66.969	0
	<u>-66.969</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	34.927	15.322
	<u>34.927</u>	<u>15.322</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	1.650
Regulering af udskudt skat	-8.834	8.556
	<u>-8.834</u>	<u>10.206</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.403.572	2.403.572
Tilgang i årets løb	176.969	0
Kostpris ultimo	<u>2.580.541</u>	<u>2.403.572</u>
Regulering til dagsværdi primo	-163.572	-163.572
Årets regulering til dagsværdi	-66.969	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-230.541</u>	<u>-163.572</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.350.000</u>	<u>2.240.000</u>

Investeringsejendommen består af et ejendomskompleks med 1 erhvervslejemål og 2 lejligheder centralt beliggende i Varde.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Til værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,5% for hele ejendomskomplekset mod 5,5% i 2021/22. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 2.350 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point for ejendommen vil dagsværdien falde med kr. 317 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point for ejendommen vil medføre en stigning i dagsværdien på 432 t.kr.

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	587.188	551.505
Årets overførte overskud eller underskud	-31.927	35.684
	<u>555.261</u>	<u>587.189</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	860.648	920.502
Heraf forfalder inden for 1 år	-55.500	-64.469
	<u>805.148</u>	<u>856.033</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>583.148</u>	<u>594.557</u>

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	28.500	13.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>28.500</u>	<u>13.500</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>28.500</u>	<u>13.500</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>2.350.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-66.969</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 861 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 2.350 t.kr.		