

---

# ***HG Ejendomsholding ApS***

c/o Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade 30, 1, 8000  
Aarhus C

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 27 41 64 54

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 31/5 2023

Ditte Lina Grønlund  
Schjønning  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for HG Ejendomsholding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2023

**Direktion**

Ditte Lina Grønlund Schjønning  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i HG Ejendomsholding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HG Ejendomsholding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Aarhus, den 31. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

HG Ejendomsholding ApS  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 27 41 64 54

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Ditte Lina Grønlund Schjøning

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<b>551.260</b>	<b>-16.557</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-550	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>550.710</b>	<b>-16.557</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-717.626	4.292.617
Finansielle indtægter	2	464.073	708.400
Finansielle omkostninger	3	-34.973	-288.487
<b>Resultat før skat</b>		<b>262.184</b>	<b>4.695.973</b>
Skat af årets resultat	4	-10.379	155.234
<b>Årets resultat</b>		<b>251.805</b>	<b>4.851.207</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.399.623	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-3.680.999	4.089.358
Overført resultat	-4.466.819	761.849
	<b>251.805</b>	<b>4.851.207</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		34.190.934	22.573.550
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>34.190.934</b>	<b>22.573.550</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	4.294.316	11.258.574
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.294.316</b>	<b>11.258.574</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.485.250</b>	<b>33.832.124</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.576.896	12.005.078
Andre tilgodehavender		3.541	640.029
Udskudt skatteaktiv		121	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	155.234
Periodeafgrænsningsposter		8.864	21.930
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.589.422</b>	<b>12.822.271</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>425.956</b>	<b>11.179.723</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.015.378</b>	<b>24.001.994</b>
<b>Aktiver</b>		<b>58.500.628</b>	<b>57.834.118</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		738.342	4.419.341
Overført resultat		48.555.578	53.022.397
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.399.623	0
<b>Egenkapital</b>		<b>57.818.543</b>	<b>57.566.738</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		409.320	196.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>409.320</b>	<b>196.900</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.086	70.330
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		215.679	0
Anden gæld		0	150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>272.765</b>	<b>70.480</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>682.085</b>	<b>267.380</b>
<b>Passiver</b>		<b>58.500.628</b>	<b>57.834.118</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.419.341	53.022.397	0	57.566.738
Årets resultat	0	-3.680.999	-4.466.819	8.399.623	251.805
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>738.342</b>	<b>48.555.578</b>	<b>8.399.623</b>	<b>57.818.543</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere bestået i at eje anpartar i selskaber, hvis aktivitet primært består i udlejning af ejendomme.

Selskabet har i året investeret i lejligheder til udlejning i lighed med tidligere år.

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	44.463
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	464.073	367.993
Andre finansielle indtægter	0	295.944
	<u>464.073</u>	<u>708.400</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	34.973	205.156
Kursreguleringer omkostninger	0	83.331
	<u>34.973</u>	<u>288.487</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	215.679	-155.234
Årets udskudte skat	-121	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-205.179	0
	<u>10.379</u>	<u>-155.234</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	22.573.550
Tilgang i årets løb	11.617.934
Kostpris 31. december	<u>34.191.484</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	-550
Værdireguleringer 31. december	<u>-550</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>34.190.934</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort på baggrund af kvadratmeterpriser på sammelignelige ejendomme. Kvadratmeterpriserne anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er i intervallet DKK 21.000 - 48.000 afhængig af ejendommens lokation og stand.

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	6.635.974	6.635.974
Afgang i årets løb	-3.080.000	0
Kostpris 31. december	<u>3.555.974</u>	<u>6.635.974</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.622.600	329.983
Årets afgang	-3.164.875	0
Årets resultat	-719.383	4.292.617
Værdireguleringer 31. december	<u>738.342</u>	<u>4.622.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.294.316</u></b>	<b><u>11.258.574</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
IV 63 ApS	Aarhus	125.000	100%	<u>4.294.316</u>	<u>-719.383</u>
				<b><u>4.294.316</u></b>	<b><u>-719.383</u></b>

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HG Ejendomsholding A ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HG Ejendomsholding ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Driftsudgifter ejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold m.v.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med HG Ejendomsholding A ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investerings ejendomme

En investerings ejendom kan reklassificeres til projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller reovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investerings ejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

# Noter til årsregnskabet

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.