

## Hjallesegaard ApS

Hjallesegade 15, 5260 Odense S

CVR-nr. 28 30 36 88

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2022.

---

Arne Engskov Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Hjallesegaard ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 7. februar 2022

### Direktion

Arne Engskov Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Hjallesegaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjallesegaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Svendborg, den 7. februar 2022

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

### Laila Hansen

registreret revisor  
mne16256

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Hjallesegaard ApS Hjallesegade 15 5260 Odense S
	CVR-nr.: 28 30 36 88
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Arne Engskov Jensen
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Modervirksomhed</b>	Engskov Invest A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme samt investering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 20.758 kr. mod 36.969 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.247.799 kr. mod 804.974 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hjallesegaard ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Aktier ikke optaget til handel på reguleret marked har tidligere fejlagtigt været optaget til kursværdi. Dette er tilrettet således, at de indregnes til kostpris.

For 2020 er årets resultat reduceret med 148 t.kr. og egenkapitalen er forringet med 255 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### 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, 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme 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 ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og pengeinstitut samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>20.758</b>	<b>36.969</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	201.716	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	68.282	87.295
Andre finansielle indtægter	1.556.922	1.427.776
1 Øvrige finansielle omkostninger	-314.935	-534.868
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.532.743</b>	<b>1.017.172</b>
2 Skat af årets resultat	-284.944	-212.198
<b>Årets resultat</b>	<b>1.247.799</b>	<b>804.974</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	804.974
Disponeret fra overført resultat	-752.201	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.247.799</b>	<b>804.974</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	1.797.770	1.596.054
Materielle anlægsaktiver i alt	1.797.770	1.596.054
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.797.770</b>	<b>1.596.054</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.170.038	3.504.607
Tilgodehavender i alt	4.170.038	3.504.607
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.240.540	9.810.654
Værdipapirer i alt	8.240.540	9.810.654
Likvide beholdninger	15.376	71.273
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.425.954</b>	<b>13.386.534</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.223.724</b>	<b>14.982.588</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	11.660.339	12.412.540
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.760.339</b>	<b>12.512.540</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	2.238.713	2.256.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.306	15.641
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	151.190	108.421
Anden gæld	56.176	89.977
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.463.385	2.470.048
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.463.385</b>	<b>2.470.048</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.223.724</b>	<b>14.982.588</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	11.714.833	11.814.833
Årets overførte overskud eller underskud	0	804.974	804.974
Korrektion primo	0	-107.267	-107.267
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	12.412.540	12.512.540
Årets overførte overskud eller underskud	0	-752.201	-752.201
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.000.000	2.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-2.000.000	-2.000.000
	<b>100.000</b>	<b>11.660.339</b>	<b>11.760.339</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	314.935	534.868
	<b><u>314.935</u></b>	<b><u>534.868</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	284.944	212.198
	<b><u>284.944</u></b>	<b><u>212.198</u></b>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	1.596.054	1.596.054
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>1.596.054</b>	<b>1.596.054</b>
Årets regulering til dagsværdi	201.716	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>201.716</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.797.770</b>	<b>1.596.054</b>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Investeringsejendomme består af ejerlejligheder i Odense.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,25%
------------------------------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Lavere afkastsats	4,75%	1.987.326	1.798.000	189.326
Anvendt afkastsats	5,25%	1.798.000	1.798.000	0
Højere afkastsats	5,75%	1.642.000	1.798.000	-156.000

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Ejerforeningen Dalum Centrum er der tinglyst hæftelse på t.kr. 36. Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør pr. balancedagen t.kr. 958.

Der er lyst byrde pantstiftende på t.kr. 15 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 840.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, t.kr. 2.239, er der afgivet pant i sikkerhedsdepot. Regnskabsmæssig værdi udgør pr. balancedagen t.kr. 6.508.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Engskov Invest A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for Engskov Invest A/S.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Arne Engskov Jensen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-078531086279  
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2022 kl.: 09:46:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Arne Engskov Jensen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-078531086279  
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2022 kl.: 09:46:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Laila Charlotte Hansen

---

Som Revisor  
RID: 70552159  
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2022 kl.: 13:02:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d8462aNzWyT247060900

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).