

## Hjallesegaard ApS

Hjallesegade 15, 5260 Odense S

CVR-nr. 28 30 36 88

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2023.

---

Arne Engskov Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hjallesgaard 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 6. marts 2023

### 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 2022 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 6. marts 2023

### **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

Det ordinære resultat efter skat udgør -348.788 kr. mod 1.247.799 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## 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 regnskabsmæssige skøn

Erhvervsstyrelsen har udsendt fortolkning af reglerne for indregning af Grundejernes Investeringsfond i regnskabsåret. Da virksomheden har indregnet Grundejernes Investeringsfond som tidligere fortolket, er reguleringen vedrørende tidligere år indregnet i resultatopgørelsen under nettoomsætning, hvor betalingerne til Grundejernes Investeringsfond tidligere har været modregnet. Sammenligningstal er ikke tilrettet.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 med fradrag af omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet 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.

### 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 sambeskattede 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

### 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. 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### 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 diskonteringsrentesats 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.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hjallesgaard ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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, 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.912</b>	<b>20.758</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	201.716
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.912</b>	<b>222.474</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	96.955	68.282
Andre finansielle indtægter	455.105	1.556.922
1 Øvrige finansielle omkostninger	-893.838	-314.935
<b>Resultat før skat</b>	<b>-338.866</b>	<b>1.532.743</b>
2 Skat af årets resultat	-9.922	-284.944
<b>Årets resultat</b>	<b>-348.788</b>	<b>1.247.799</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.000.000
Disponeret fra overført resultat	-348.788	-752.201
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-348.788</b>	<b>1.247.799</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>1.797.770</u>	<u>1.797.770</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.797.770</u>	<u>1.797.770</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.797.770</u></b>	<b><u>1.797.770</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.220.803	4.170.038
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	22.314	0
	Andre tilgodehavender	<u>375</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.243.492</u>	<u>4.170.038</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>7.695.975</u>	<u>8.240.540</u>
	Værdipapirer i alt	<u>7.695.975</u>	<u>8.240.540</u>
	Likvide beholdninger	<u>108.131</u>	<u>15.376</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.047.598</u></b>	<b><u>12.425.954</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.845.368</u></b>	<b><u>14.223.724</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	11.311.551	11.660.339
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.411.551</b>	<b>11.760.339</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	2.242.548	2.238.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.218	17.306
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	151.190
Anden gæld	73.051	56.176
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.433.817	2.463.385
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.433.817</b>	<b>2.463.385</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.845.368</b>	<b>14.223.724</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 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
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	11.660.339	11.760.339
Årets overførte overskud eller underskud	0	-348.788	-348.788
	<b>100.000</b>	<b>11.311.551</b>	<b>11.411.551</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	893.838	314.935
	<b><u>893.838</u></b>	<b><u>314.935</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	9.922	284.944
	<b><u>9.922</u></b>	<b><u>284.944</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	1.596.054	1.596.054
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>1.596.054</u></b>	<b><u>1.596.054</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	201.716	0
Årets regulering til dagsværdi	0	201.716
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>201.716</u></b>	<b><u>201.716</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>1.797.770</u></b>	<b><u>1.797.770</u></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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet for ejendommene udgør for indeværende år 5,4% mod 5,25% sidste år.

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten.

Hvis afkastkravet hæves med 0,5% udgør dagsværdien 1.645 t.kr.

Hvis afkastkravet sænkes med 0,5% udgør dagsværdien 1.982 t.kr.

## 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. 2.243, er der afgivet pant i sikkerhedsdepot. Regnskabsmæssig værdi udgør pr. balancedagen t.kr. 6.381.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Engskov Invest A/S som er administrations-selskab 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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Engskov Jensen

Dirigent

ID: d31b65cd-fa31-46e0-8636-2a4bfeab1ea7

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 14:07:39

Underskrevet med MitID



## Arne Engskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Engskov Jensen

Direktør

ID: d31b65cd-fa31-46e0-8636-2a4bfeab1ea7

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 14:07:39

Underskrevet med MitID



## Laila Hansen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Laila Charlotte Hansen

Revisor

ID: 70552159

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 14:08:21

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 9a8a7cShwnM249663054

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).