

HEGELA HOLDING ApS

Strandvejen 17
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/04/2017

Poul-Erik Skou Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HEGELA HOLDING ApS Strandvejen 17 4000 Roskilde Telefonnummer: 40211306 e-mailadresse: psl@hegela.dk CVR-nr: 32261027 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Danske Bank Munkeengen 30 3400 Hillerød
Revisor	REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Søndergade 7 4130 Viby Sjælland DK Danmark CVR-nr: 35989315 P-enhed: 1001740646

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Hegela Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24/03/2017

Direktion

Poul Erik Skou Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i HEGELA HOLDING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HEGELA HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby, 24/03/2017

Lars Bo
Statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 35989315

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at udleje erhvervslokaler i selskabets 2 ejendomme i Roskilde, samt besidde anparter i Hegela Erhvervsudlejning ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Alle lokaler har været udlejet i løbet af året. Selskabets resultat og cash flow anses for tilfredsstillende. Ordinært resultat før skat andrager kr. 553.478. Selskabet forventer lejeindtægter på lidt højere niveau i 2017 i forhold til indeværende år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, som påvirker denne årsrapport eller selskabets finansielle situation i øvrigt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabet har tilvalgt enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle udgifter.

Årets værdiregulering af investeringsaktiver indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post under ordinær drift.

Koncernforhold

Hegela Holding ApS ejer dattervirksomheden Hegela Erhvervsudlejning ApS med 46,67 %. Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, jfr. årsregnskabslovens § 110.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i det år, indtægten vedrører. Indtægten indregnes ekskl. moms.

Ejendommenes driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter udgifter afholdt til drift og vedligeholdelse af ejendommene samt ejendomsskatter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indeholder renter og værdiregulering vedrørende gæld og værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Vurdering af dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommenes rentabilitet baseret på potentialet for lejeindtægter, reduceret med anslåede udgifter til vedligeholdelse og administration. Som afkastsats i beregningen er anvendt 7,5%. Værdiansættelsen er baseret på en nettoleje på kr. 937.000.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi .

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.267.637	1.218.980
Eksterne omkostninger		-585.386	-342.723
Bruttoresultat		682.251	876.257
Resultat af ordinær primær drift		682.251	876.257
Andre finansielle indtægter		15.761	17.452
Øvrige finansielle omkostninger	1	-140.070	-161.653
Ordinært resultat før skat		557.942	732.056
Skat af årets resultat	2	-4.464	-78.531
Årets resultat		553.478	653.525
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		553.478	653.525
I alt		553.478	653.525

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		12.400.000	12.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	12.400.000	12.400.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.200.000	14.200.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	14.200.000	14.200.000
Anlægsaktiver i alt		26.600.000	26.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		295.111	90.911
Tilgodehavender i alt		295.111	90.911
Likvide beholdninger		252.971	106.200
Omsætningsaktiver i alt		548.082	197.111
Aktiver i alt		27.148.082	26.797.111

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		10.633.130	10.079.652
Egenkapital i alt		11.633.130	11.079.652
Hensættelse til udskudt skat		2.018.930	2.128.969
Hensatte forpligtelser i alt		2.018.930	2.128.969
Gæld til realkreditinstitutter		6.402.266	6.638.303
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.540.000	1.640.000
Ansvarlig lånekapital		3.800.000	3.800.000
Deposita		280.234	257.284
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	12.022.500	12.335.587
Gæld til realkreditinstitutter		239.252	256.467
Skyldig selskabsskat		401.879	215.237
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		196.689	145.497
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		635.702	635.702
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.473.522	1.252.903
Gældsforpligtelser i alt		13.496.022	13.588.490
Passiver i alt		27.148.082	26.797.111

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	10.079.652	0	11.079.652
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat		553.478		553.478
Egenkapital, ultimo	1.000.000	10.633.130	0	11.633.130

Selskabet har efter bemyndigelse på den ordinære generalforsamling 25. maj 2015 udstedt et konvertibelt gældsbev på DKK 3.800.000 til Poul-Erik Skou Larsen. Gældsbevet kan af långiver konverteres til 364.473 anparter a nominel 1 kr. pr. stk. i perioden 1.- 20. juni 2018. Gældsbevet forrentes ikke.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2015
	kr.	kr.
Renter af prioritetsgæld	92.191	110.567
Renter af gæld til datterselskab	47.879	51.086
	<u>140.070</u>	<u>161.653</u>

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	-110.039	-61.803
Aktuel skat	389.479	233.086
Overført fra datterselskab	-296.052	-92.760
Regulering af tidligere års skat	21.076	8
	<u>4.464</u>	<u>78.531</u>
Betalt selskabsskat	<u>222.971</u>	<u>17.849</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.400.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	12.400.000
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.400.000

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	14.200.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	14.200.000
Nettoopskrivninger primo	0
Andel i årets resultat jf. note	0
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.200.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hegela Erhvervsudlejning Aps, Roskilde	46,67	26.440.730	2.257.018

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.641.518	239.252	6.402.266	5.079.407
Ansvarlig lånekapital	3.800.000	0	3.800.000	0
	10.441.518	239.252	10.202.266	5.079.407

Ansvarlig lånekapital

Selskabet har efter bemyndigelse på den ordinære generalforsamling 25. maj 2015 udstedt et konvertibelt gældsbrief på DKK 3.800.000 til Poul-Erik Skou Larsen. Gældsbriefet kan af långiver konverteres til 364.473 anparter a nominel 1 kr. pr. stk. i perioden 1.- 20. juni 2018. Gældsbriefet forrentes ikke.

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets og datterselskabets primære aktivitet er at udleje erhvervslokaler.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med det andet selskab i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Anparter i tilknyttede virksomheder med bogført værdi på DKK 14.200.000 er pantsat til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder. På balancedagen udgør gælden DKK 1.540.000.

Selskabet har overfor Nordea Kredit Realkreditaktieselskab kautioneret for et realkreditlån på kr. 2 mio, som er ydet i en ejendom tilhørende datterselskabet, Hegela Erhvervsudlejning ApS.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Pia Larsen, Strandvejen 17 4000 Roskilde