



# HEGELA HOLDING ApS

Strandvejen 17, Veddelev, 4000 Roskilde

CVR-nr. 32 26 10 27

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2018.

---

Poul Erik Skou Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for HEGELA HOLDING 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. februar 2018

### **Direktion**

Poul Erik Skou Larsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i HEGELA HOLDING ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HEGELA HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 årsregnskabet**

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 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 årsregnskabet**

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Roskilde, den 27. februar 2018

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

**Dan Rasmus Petersen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33210

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

HEGELA HOLDING ApS

Strandvejen 17

Veddelev

4000 Roskilde

Telefon: 40211306

Hjemmeside: [www.hegela.dk](http://www.hegela.dk)

E-mail: [psl@hegela.dk](mailto:psl@hegela.dk)

CVR-nr.: 32 26 10 27

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Poul Erik Skou Larsen

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Bankforbindelse**

Danske Bank, Munkeengen 30, 3400 Hillerød

**Dattervirksomhed**

Hegela Erhvervsudlejning ApS, Roskilde

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.413.919 kr. mod 553.478 kr. sidste år. Alle lokaler har været udlejet i året. Ledelsen anser årets resultat og cashflow for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

Selskabet forventer lejeindtægter på lidt højere niveau i 2018 i forhold til indværende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	1.158.823	1.159.834
Andre eksterne omkostninger	-43.574	-41.457
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-212.165	-436.126
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.903.084</b>	<b>682.251</b>
Andre finansielle indtægter	37.666	15.761
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-130.960</u>	<u>-140.070</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.809.790</b>	<b>557.942</b>
Skat af årets resultat	<u>-395.871</u>	<u>-4.464</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.413.919</u></b>	<b><u>553.478</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.413.919</u>	<u>553.478</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.413.919</u></b>	<b><u>553.478</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	13.400.000	12.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.400.000</u>	<u>12.400.000</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.200.000	14.200.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.200.000</u>	<u>14.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.600.000</u></b>	<b><u>26.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	126.776	295.111
Andre tilgodehavender	37.837	63.491
Tilgodehavender i alt	<u>164.613</u>	<u>358.602</u>
Likvide beholdninger	<u>226.032</u>	<u>252.971</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>390.645</u></b>	<b><u>611.573</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.990.645</u></b>	<b><u>27.211.573</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5 Overført resultat	12.047.049	10.633.130
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.047.049</b>	<b>11.633.130</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.264.783	2.018.930
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.264.783</b>	<b>2.018.930</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.135.015	6.402.266
7 Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	3.800.000	3.800.000
Deposita	292.324	280.234
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.395.954	1.540.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.623.293	12.022.500
Gældsforpligtelser	240.195	239.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	485.702	635.702
Selskabsskat	173.905	401.879
Anden gæld	140.718	250.180
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.055.520	1.537.013
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.678.813</b>	<b>13.559.513</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.990.645</b>	<b>27.211.573</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	46.073	47.879
Andre finansielle omkostninger	<u>84.887</u>	<u>92.191</u>
	<b><u>130.960</u></b>	<b><u>140.070</u></b>

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2017	8.720.820	8.720.820
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>8.720.820</b>	<b>8.720.820</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	3.679.180	3.679.180
Årets regulering til dagsværdi	1.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>4.679.180</b>	<b>3.679.180</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>13.400.000</b>	<b>12.400.000</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.

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.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En ændring i afkastsatsen fører til et fald eller en stigning 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 kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7 %	14.136.332	13.400.000	736.332
7,5 %	13.186.656	13.400.000	-213.344

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	14.200.000	14.200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>14.200.000</u></b>	<b><u>14.200.000</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Hegela Erhvervsudlejning ApS, Roskilde	46,67 %	29.005.403	1.948.370
		<b><u>29.005.403</u></b>	<b><u>1.948.370</u></b>

Hegela Holding ApS ejerandel på 46,67 % af Hegela Erhvervsudlejning er højere, da Hegela Erhvervsudlejning ApS har egne anparter på 20 % af den nominelle værdi, hvilket vil sige ejerandelen udgør 56 %.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2017	10.633.130	10.079.652
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.413.919</u>	<u>553.478</u>
	<b><u>12.047.049</u></b>	<b><u>10.633.130</u></b>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.375.210	6.641.518
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-240.195</u>	<u>-239.252</u>
	<b><u>6.135.015</u></b>	<b><u>6.402.266</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.672.540</u>	<u>5.079.407</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>7. Konvertible og udbyttegivende gældsbreve</b>		
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>
	<b><u>3.800.000</u></b>	<b><u>3.800.000</u></b>

Selskabet har efter bemyndigelse på den ordinære generalforsamling 25. maj 2015 udstedt et konvertibelt gældsbrief på 3.800 t.kr. til Poul-Erik Skou Larsen. Gældsbriefet kan af långiver konverteres til 364.473 anpartar a nominal 1 kr. pr. stk. i perioden 1.-20. juni 2018. Gældsbriefet forrentes ikke.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom 7.380 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 13.400 t.kr. Restgælden på gæld til realkreditinstitutter og kursværdien pr. 31. december 2017 udgør henholdsvis 6.375 t.kr. og 6.467 t.kr.

Anpartar i tilknyttede virksomheder med bogført værdi på 14.200 t.kr. er pantsat til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder. På balancedagen udgør gælden 1.396 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheds realkreditlån. Den tilknyttede virksomheds realkreditlån kursværdi udgør pr. 31. december 2017 i alt 2.000 t.kr.

### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for HEGELA HOLDING 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.

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

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### **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**

### **Nettoomsætning**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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.



### 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

### Investeringsejendomme

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

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

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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.

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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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