

OBS: Dette er et udkast af årsrapporten.

For at færdiggøre indberetningen til Erhvervsstyrelsen skal du gøre følgende:

1. Først afslutte indtastningen af årsrapporten. Det gør du på den sidste side under punktet "Afslut indtastning" i Regnskab Basis
2. Dernæst underskrive og godkende årsrapporten jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven
3. Tilsidst skal du indberette årsrapporten ved at logge på igen.
Du finder årsrapporter, der er klar til godkendelse øverst på løsningens forside.
Årsrapporten er først indberettet, når løsningen har givet dig en kvittering.

HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS

Strandvejen 17
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/04/2016

Rune Skou Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS Strandvejen 17 4000 Roskilde Telefonnummer: 40211306 e-mailadresse: psl@hegela.dk CVR-nr: 46323416 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Munkeengen 30 3400 Hillerød
Revisor	REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Søndergade 7 Viby Sjælland DK Danmark CVR-nr: 35989315 P-enhed: 1001740646

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar -31. december 2015 for Hegela Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og 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 22/03/2016

Direktion

Poul-Erik Skou Larsen

Bestyrelse

Poul-Erik Skou Larsen

Pia Larsen

Rune Skou Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby, 22/03/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at udleje erhvervslokaler i selskabets egne ejendomme i Roskilde, Køge og Jyllinge.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I relation til udlejning af lokaler har selskabet været i stand til at genudleje de lejemaal, som er blevet fri i løbet af året. Selskabets resultat og cash flow anses for tilfredsstillende. Ordinært resultat før skat andrager kr. 963.815. Selskabet forventer lejeindtægter på et lidt højere niveau i 2016 i forhold til indeværende år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

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

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter udgifter afholdt til drift og vedligeholdelse af ejendommene samt ejendomsskatter. Lejernes betaling af forbrugsafgifter og fællesudgifter er modregnet i denne post.

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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid: 3-8 år. Restværdi: 0-30% af kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er børsnoterede, måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

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.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdi på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakteren af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i perioder, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

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 dagsværdi.

Valutalån måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles valutalån til dagsværdi, hvor den officelle valutakurs på årsafslutningsdagen lægges til grund for fastlæggelse af dagsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer nominel værdi.

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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		4.527.799	4.722.787
Eksterne omkostninger		-2.105.449	-1.658.550
Bruttoresultat		2.422.350	3.064.237
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.050	-47.213
Resultat af ordinær primær drift		2.389.300	3.017.024
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	59.071
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		11.273	116.969
Andre finansielle indtægter	1	143.099	183.073
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.579.857	-1.457.498
Ordinært resultat før skat		963.815	1.918.639
Skat af årets resultat	3	-503.836	131.744
Årets resultat		459.979	2.050.383
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		459.979	2.050.383
I alt		459.979	2.050.383

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		65.292.594	61.683.074
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		447.450	100.437
Materielle anlægsaktiver i alt	4	65.740.044	61.783.511
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.640.000	1.740.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.640.000	1.740.000
Anlægsaktiver i alt		67.380.044	63.523.511
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	127.802
Andre tilgodehavender		50.038	4.654.121
Tilgodehavender i alt		50.038	4.781.923
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.101.489	1.856.447
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.101.489	1.856.447
Likvide beholdninger		1.311.611	2.121.587
Omsætningsaktiver i alt		3.463.138	8.759.957
Aktiver i alt		70.843.182	72.283.468

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		210.000	210.000
Overført resultat		24.028.626	22.951.520
Egenkapital i alt		24.238.626	23.161.520
Hensættelse til udskudt skat		6.592.167	5.923.195
Hensatte forpligtelser i alt		6.592.167	5.923.195
Gæld til realkreditinstitutter		32.600.250	31.355.025
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.714	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.796.413	2.456.950
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	34.400.377	33.811.975
Gæld til realkreditinstitutter		722.404	3.174.236
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.351.601	5.226.622
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		90.911	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		447.096	985.920
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.612.012	9.386.778
Gældsforpligtelser i alt		40.012.389	43.198.753
Passiver i alt		70.843.182	72.283.468

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Regulering af værdipapirer	0	12.043
Renter, indlån	0	9.675
Renter, obligationer	7.212	89.374
Renter fra moderselskab	51.086	58.800
Udbytte, danske børsnoterede aktier	4.127	8.901
Gevinst ved indfrielse af lån	34.265	0
Udbytte, danske unoterede aktier	4.280	4.280
Gevinst på aktier	42.129	0
	143.099	183.073

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realiseret tab på obligationer	3.877	13.902
Urealiseret tab på obligationer og aktier	54.868	0
Renter af prioritetsgæld	535.793	548.063
Differencerente af valutaswaps	985.319	895.533
	1.579.857	1.457.498

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	668.972	-131.744
Overført til moderselskab	92.760	0
Regulering vedrørende tidligere år	-257.896	0
	503.836	-131.744

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	52.041.609	314.756
Tilgang	3.609.520	480.500
Afgang	0	-314.756
Kostpris ultimo	55.651.129	480.500
Opskrivninger primo	9.641.465	0
Årets nedskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	9.641.465	0
Af- og nedskrivning primo	0	-214.319
Årets afskrivning	0	-33.050
Tilbageførsel ved afgang	0	214.319
Af- og nedskrivning ultimo	0	-33.050
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.292.594	447.450

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	33.322.654	722.404	32.600.250	27.957.455
	33.322.654	722.404	32.600.250	27.957.455

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets primære aktivitet er at udleje erhvervslokaler i egne ejendomme i Roskilde, Køge og Jyllinge.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

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

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hegela Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant for prioritetsgæld, kr. 34.282.000, er der i investeringsejendomme med en bogført værdi på kr. 33.322.654 tinglyst ejerpantebreve på kr. 15.597.000, der er pantsat som sikkerhed for gæld til pengeinstituttet. Ejerpantebrev, kr. 30.000.000, med pant i investeringsejendom med bogført værdi på kr. 1.200.000 er pantsat som sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

9. Oplysning om ejerskab

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Hegela Holding Aps, Strandvejen 17, 4000 Roskilde

Hegela Erhvervsudlejning ApS, Strandvejen 17 4000 Roskilde (egne anparter)

Pia Larsen, Strandvejen 17, 4000 Roskilde