



Hegela Erhvervsudlejning ApS

Strandvejen 17, 4000 Roskilde

CVR-nr. 46 32 34 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

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

Rune Skou Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Hegela Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores 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

Bestyrelse

Pia Larsen
Formand

Rune Skou Larsen

Poul Erik Skou Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Hegela Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hegela Erhvervsudlejning 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 Erhvervsudlejning ApS Strandvejen 17 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 46 32 34 16
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pia Larsen, Formand Rune Skou Larsen Poul Erik Skou Larsen
Direktion	Poul Erik Skou Larsen
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank, Munkeengen 30, 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.948.370 mod 2.257.016 sidste år. I relation til udlejning af lokaler har selskabet været i stand til at genudleje de lejemål, som er blevet ledige i løbet af året. Ledelsen anser årets resultat og cash flow for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne anparter udgør 42 stk. a 1.000 kr., hvilket svarer til 20 % af virksomhedskapitalen.

Erhvervelsen af egne anparter er sket som led i en tidligere anpartshavers ønske om salg af anparter.

I årets løb er der ikke sket ændringer i beholdningen af egne anparter.

Den forventede udvikling

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	5.252.104	4.887.035
Andre driftsindtægter	30.582	9.106
Andre eksterne omkostninger	-221.926	-191.528
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-1.363.304</u>	<u>-1.018.009</u>
Bruttoresultat	3.697.456	3.686.604
1 Personaleomkostninger	-14.871	-9.700
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-98.360</u>	<u>-98.541</u>
Driftsresultat	3.584.225	3.578.363
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	46.073	47.879
Andre finansielle indtægter	219.014	158.131
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.351.626</u>	<u>-1.423.882</u>
Resultat før skat	2.497.686	2.360.491
Skat af årets resultat	<u>-549.316</u>	<u>-103.475</u>
Årets resultat	1.948.370	2.257.016
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.948.370</u>	<u>2.257.016</u>
Disponeret i alt	1.948.370	2.257.016

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	584.724	252.084
2 Investeringsejendomme	68.852.978	64.354.192
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>69.437.702</u>	<u>64.606.276</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>69.437.702</u>	<u>64.606.276</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>4.405.076</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>4.405.076</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.395.954	1.540.000
Andre tilgodehavender	1.660.862	368.458
Tilgodehavender i alt	<u>3.056.816</u>	<u>1.908.458</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.529.526	148.437
Værdipapirer i alt	<u>1.529.526</u>	<u>148.437</u>
Likvide beholdninger	<u>604.631</u>	<u>1.309.565</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.190.973</u>	<u>7.771.536</u>
Aktiver i alt	<u>74.628.675</u>	<u>72.377.812</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	210.000	210.000
4 Overført resultat	28.795.403	26.230.728
Egenkapital i alt	29.005.403	26.440.728
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.664.696	6.353.985
Hensatte forpligtelser i alt	6.664.696	6.353.985
 Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	30.730.583	31.678.907
6 Kreditinstitutter i øvrigt	2.747.721	4.450.116
7 Deposita	1.922.660	1.787.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.400.964	37.916.123
Gældsforpligtelser	1.689.669	784.612
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.112	7.241
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	126.775	295.111
Anden gæld	1.734.056	580.012
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.557.612	1.666.976
Gældsforpligtelser i alt	38.958.576	39.583.099
 Passiver i alt	 74.628.675	 72.377.812
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personalemkostninger		
Personalemkostninger i øvrigt	<u>14.871</u>	<u>9.700</u>
	<u>14.871</u>	<u>9.700</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	54.712.727	55.651.129
Tilgang i årets løb	3.764.441	395.257
Afgang i årets løb	-1.650.000	0
Overførsler	<u>0</u>	<u>-1.333.659</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>56.827.168</u>	<u>54.712.727</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	9.641.465	9.641.465
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.384.345</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>12.025.810</u>	<u>9.641.465</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>68.852.978</u>	<u>64.354.192</u>

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 (industri, 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.
Erhvervsejendomme	7 %	60.428.233	56.599.774	3.828.459
Erhvervsejendomme	7,5 %	56.368.674	56.599.774	-231.100
Boligudlejningsejendomme	4 %	13.595.600	12.253.203	1.342.397
Boligudlejningsejendomme	5 %	11.070.420	12.253.203	-1.182.783

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	210.000	210.000
	<u>210.000</u>	<u>210.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	26.230.731	24.028.626
Årets overførte overskud eller underskud	1.948.370	2.257.016
Sikringsinstrument til dagsværdii, renteswap, ultimo	-3.659.984	-4.450.116
Skat af sikringsinstrumenter til dagsværdi, renteswap, ultimo	805.196	979.026
Sikringsinstrument til dagsværdi, renteswap, primo	4.450.116	4.351.601
Skat af sikringsinstrument til dagsværdi, renteswap, primo	-979.026	-957.352
Ændring indregning i overført resultat primo	0	21.927
	<u>28.795.403</u>	<u>26.230.728</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.507.989	32.463.519
Heraf forfalder inden for 1 år	-777.406	-784.612
	<u>30.730.583</u>	<u>31.678.907</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>24.438.938</u>	<u>27.087.436</u>
6. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	3.659.984	4.450.116
Heraf forfalder inden for 1 år	-912.263	0
	<u>2.747.721</u>	<u>4.450.116</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.747.721</u>	<u>4.450.116</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Deposita		
Deposita	<u>1.922.660</u>	<u>1.787.100</u>
	<u>1.922.660</u>	<u>1.787.100</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom 34.282 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 68.853 t.kr. Restgælden på gæld til realkreditinstitutter og kursværdien pr. 31. december 2017 udgør henholdsvis 31.508 t.kr. og 31.959 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 45.982 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har indgået renterswap, hvor resthovedstol udgør 10.000 t.kr. med udløb i 2018. Markedsværdien pr. 31. december 2017 er negativ med 431 t.kr.

Selskabet har indgået renteswap, hvor resthovedstol udgør 15.000 t.kr. med udløb i 2026. Markedsværdien pr. 31. december 2017 er negativ med 3.228 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hegela Holding ApS, CVR-nr. 32 26 10 27 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hegela Erhvervsudlejning 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.

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.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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 varmeregnskab mv. indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger er grunde og bygninger. Grunde og bygninger indregnes og måles til anskaffelsessum for grunde, samt afholdte byggeomkostninger. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives værdien 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købssummen for egne anparter indregnes direkte i egenkapitalen, hvor værdien er reduceret i overført resultat.

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 Erhvervsudlejning ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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