



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HEGELA ERHVERVSUDLEJNING APS**

**STRANDVEJEN 17, 4000 ROSKILDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. maj 2022

---

Poul-Erik Skou Larsen

**CVR-NR. 46 32 34 16**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS Strandvejen 17 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 46 32 34 16 Stiftet: 30. december 1975 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Rune Skou Larsen Pia Larsen, formand Poul-Erik Skou Larsen
<b>Direktion</b>	Poul-Erik Skou Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Hovedvejen 107, 2. 2600 Glostrup

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. maj 2022

Direktion:

---

Poul-Erik Skou Larsen

Bestyrelse:

---

Rune Skou Larsen

---

Pia Larsen  
Formand

---

Poul-Erik Skou Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Roskilde, den 23. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.867 t.kr. mod 2.382 t.kr. 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.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Egne kapitalandele

	2021 kr.	2020 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Egne anparter, 42 stk. a nom. 1.000 kr.....	42.000	42.000
	<b>42.000</b>	<b>42.000</b>
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Egne anparter 42 stk. á 1.000 kr. ....	20,0	20,0
	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>

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.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.465.704</b>	<b>1.595.789</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.100	-195
Af- og nedskrivninger.....		-135.805	-115.671
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		610.000	1.344.878
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.937.799</b>	<b>2.824.801</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	748.827	538.370
Andre finansielle omkostninger.....	3	-292.293	-240.864
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.394.333</b>	<b>3.122.307</b>
Skat af årets resultat.....	4	-527.209	-740.492
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.867.124</b>	<b>2.381.815</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		15.000.000	0
Overført resultat.....		-13.132.876	2.381.815
<b>I ALT</b> .....		<b>1.867.124</b>	<b>2.381.815</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		729.657	865.462
Investeringsjendomme.....		27.529.700	26.919.700
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>28.259.357</b>	<b>27.785.162</b>
Andre værdipapirer.....		5.309.812	5.188.575
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>5.309.812</b>	<b>5.188.575</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.569.169</b>	<b>32.973.737</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.061.188
Andre tilgodehavender.....		17.792	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>17.792</b>	<b>2.061.188</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	7	107.000	6.581.285
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>107.000</b>	<b>6.581.285</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>46.690</b>	<b>385.371</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>171.482</b>	<b>9.027.844</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.740.651</b>	<b>42.001.581</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		210.000	210.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		860.533	242.504
Overført resultat.....		12.816.323	25.895.848
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.886.856</b>	<b>26.348.352</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.425.437	2.249.449
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.425.437</b>	<b>2.249.449</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.233.912	6.599.120
Afledte finansielle instrumenter.....	8	2.333.634	3.194.377
Deposita.....		552.925	552.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9</b>	<b>9.120.471</b>	<b>10.346.422</b>
Prioritetsgæld.....		364.604	361.965
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		6.673.867	930.603
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		24.797	235.168
Selskabsskat.....		536.667	357.159
Anden gæld.....		707.952	1.172.463
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.307.887</b>	<b>3.057.358</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.428.358</b>	<b>13.403.780</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.740.651</b>	<b>42.001.581</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	210.000	242.504	25.895.848	0	26.348.352
Forslag til resultatdisponering.....			-13.132.876	15.000.000	1.867.124
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ekstraordinært udbytte.....				-15.000.000	-15.000.000
<b>Overførsler</b>					
Korrektion af dagsværdireserve.....			53.351		53.351
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....		860.743			860.743
Realiseret/tilbageført i året.....		-53.351			-53.351
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-189.363			-189.363
Egenkapital 31. december 2021.....	210.000	860.533	12.816.323	0	13.886.856

## NOTER

			Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Andre personaleomkostninger.....	2.100	195		
	<b>2.100</b>	<b>195</b>		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	60.833		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	748.827	477.537		
	<b>748.827</b>	<b>538.370</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	78.803	20.319		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	213.490	220.545		
	<b>292.293</b>	<b>240.864</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	351.221	362.805		
Regulering af udskudt skat.....	175.988	377.687		
	<b>527.209</b>	<b>740.492</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2021.....	905.362	25.446.906		
Kostpris 31. december 2021.....	<b>905.362</b>	<b>25.446.906</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	39.900	0		
Årets afskrivninger.....	135.805	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	<b>175.705</b>	<b>0</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	1.472.794		
Årets værdireguleringer.....	0	610.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	<b>0</b>	<b>2.082.794</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>729.657</b>	<b>27.529.700</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
	Retail ejendom	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme	Grunde
Dagsværdi 31. december 2021..	1.750.000	10.650.000	14.160.000	969.700
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.000	200.000	310.000	0

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

*Dagsværdi for retailejendom*

Retail består af en forretning i et butikscenter nær Roskilde, som blev anskaffet i 1987. Retailejeneommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 113 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,8 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 47 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende retailejendomme i Roskilde/Sjælland.

*Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af udlejningsejendomme nær Roskilde, som blev anskaffet i hhv. 1992, 2015 og 2016. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 481 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 141 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,3-4,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Roskilde/Sjælland.

*Dagsværdi for erhvervsejendom*

Erhvervsejendommene består af udlejningsejendomme i Roskilde og Køge, som blev anskaffet i hhv. 1989 og 2007. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 924 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,4 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 170 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Roskilde/Sjælland.

*Grunde*

Grunde består af et areal nær Roskilde der er kommet i byzone men hvor der endnu ikke er opnået tilladelse til udstykning. Arealet er på 23.000 kvm. Jordstykket er bortforpagtet til landbrug. Værdiansættelsen er foretaget ud fra værdien af landbrugsjord.

## NOTER

		Note		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6</b>		
	Andre værdipapirer			
Kostpris 1. januar 2021.....	5.188.575			
Tilgang.....	121.237			
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>5.309.812</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>5.309.812</b>			
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7</b>		
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
	Andre kapitalandele			
Dagsværdi 31. december 2021.....	107.000			
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>		<b>8</b>		
Den indgåede aftale om renteswap har en samlet hovedstol på 15 mio kr. og sikrer faste renter på 3,3% i restløbetiden på 5 år.				
Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en mellem kreditvurdering.				
Sikringsinstrumenterne påvirker balance og egenkapitalopgørelse således:				
	Renteswap			
Dagsværdi 31. december 2021:				
Forpligtelser.....	2.333.634			
	<b>2.333.634</b>			
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	618.029			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9</b>		
	31/12 2021 gæld i alt			
	Afdrag næste år			
	Restgæld efter 5 år			
	31/12 2020 gæld i alt			
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.598.516	364.604	4.792.975	6.961.085
Afledte finansielle instrumenter.....	2.333.634	0	0	3.194.377
Deposita.....	552.925	0	0	552.925
	<b>9.485.075</b>	<b>364.604</b>	<b>4.792.975</b>	<b>10.708.387</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****10****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HEGELA HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.599 t.kr., er der tinglyst pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi, pr. 31. december 2021, udgør 27.530 t.kr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre driftsindtægter**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**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.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****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 ..... 3 - 5 år 0-20 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdien for ubebyggede grunde måles til vurderet handelsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

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 tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for 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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.