

HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS

Strandvejen 17, 4000 Roskilde
CVR-nr.: 46 32 34 16

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. februar 2026

Poul-Erik Skou Larsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS Strandvejen 17 4000 Roskilde CVR-nr.: 46 32 34 16 Stiftet: 30. december 1975 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rune Skou Larsen Pia Larsen, formand Poul Erik Skou Larsen
Direktion	Poul Erik Skou Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Danske Bank Hovedvejen 107, 2. 2600 Glostrup
Advokat	Njord Lawfirm Pilestræde 58 1112 København K

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. februar 2026

Direktion:

Poul Erik Skou Larsen

Bestyrelse:

Rune Skou Larsen

Pia Larsen
Formand

Poul Erik Skou Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 26. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.052.772	729.117
Af- og nedskrivninger		0	-82.613
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		90.000	-345.000
Driftsresultat		1.142.772	301.504
Andre finansielle indtægter	2	29.552	97.397
Andre finansielle omkostninger	3	-77.053	-192.603
Resultat før skat		1.095.271	206.298
Skat af årets resultat	4	-195.340	-46.636
Årets resultat		899.931	159.662
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
Overført resultat		549.931	-190.338
I alt		899.931	159.662

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		17.810.000	17.720.000
Materielle anlægsaktiver	5	17.810.000	17.720.000
Anlægsaktiver		17.810.000	17.720.000
Andre tilgodehavender		3.776	46.153
Tilgodehavender		3.776	46.153
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	107.002	106.999
Værdipapirer og kapitalandele		107.002	106.999
Likvide beholdninger		575.709	1.837.860
Omsætningsaktiver		686.487	1.991.012
Aktiver		18.496.487	19.711.012

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		168.000	168.000
Overført resultat		13.457.709	12.907.778
Forslag til udbytte		350.000	350.000
Egenkapital		13.975.709	13.425.778
Hensættelse til udskudt skat		1.112.965	1.104.668
Hensatte forpligtelser		1.112.965	1.104.668
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.301.840	2.398.211
Anden gæld		395.450	375.450
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.697.290	2.773.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		214.635	214.635
Selskabsskat		186.101	79.026
Anden gæld		284.787	2.088.244
Kortfristede gældsforpligtelser		710.523	2.406.905
Gældsforpligtelser		3.407.813	5.180.566
Passiver		18.496.487	19.711.012

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	168.000	12.907.778	350.000	13.425.778
Forslag til resultatdisponering		549.931	350.000	899.931
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-350.000	-350.000
Egenkapital 31. december 2025	168.000	13.457.709	350.000	13.975.709

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	29.552	97.397
	29.552	97.397
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	76.898	12.318
Finansielle omkostninger i øvrigt	155	180.285
	77.053	192.603
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	187.043	79.968
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	942
Regulering af udskudt skat	8.297	-34.274
	195.340	46.636
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		16.347.937
Kostpris 31. december 2025		16.347.937
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		1.372.063
Årets værdireguleringer		90.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		1.462.063
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		17.810.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Retailejendom	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme	Jordstykke
Dagsværdi 31. december 2025	1.300.000	10.500.000	5.740.000	270.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	100.000	50.000	120.000	-180.000

Dagsværdi for retailejendom

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

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 114 t.kr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,5 t.kr. Der er tomgang i lejemålet. Der har i året alene været en udlejningsprocent på 14%. Der er forventning om stigning i kommende år.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet 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. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 500 t.kr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,8 t.kr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Roskilde/Sjælland.

Dagsværdi for erhvervsjendom

Erhvervsjendommen består af udlejningsejendom i Roskilde. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 396 t.kr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,8 t.kr. Der forventes ikke tomgang, altså en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre erhvervsjendomme i Roskilde/Sjælland.

Jordstykke

Jordstykket er et areal på ca. 23.000 kvm nær Roskilde, som er bortforpagtet til landbrug. Værdiansættelsen er sket ud fra værdien på landbrugsjord.

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fastsættelse af dagsværdierne af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at der opgjort værdier ovenfor er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2025, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommene skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkravet for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Andre kapitalandele
Dagsværdi 31. december 2025	107.000

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.301.840	0	0	2.398.211
Anden gæld	395.450	0	0	375.450
	2.697.290	0	0	2.773.661

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, er der tinglyst ejerpantebreve for 5.770 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, er der tinglyst anden hæftelse for 61 t.kr. Der er givet pant i investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for 2025 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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 samt til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.