

Egela A/S
Mosevej 9
4700 Næstved
CVR-nr. 85606913

**Årsrapport 01.06.2016 -
30.04.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.10.2017

Dirigent

Navn: Henrik Gerner Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.04.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Egela A/S
Mosevej 9
4700 Næstved

CVR-nr.: 85606913
Stiftet: 08.11.1978
Hjemsted: Næstved
Regnskabsår: 01.06.2016 - 30.04.2017

Bestyrelse

Thomas Cramer Dalsgaard
Ulla Kristine Larsen
Henrik Gerner Larsen

Direktion

Henrik Gerner Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2016 - 30.04.2017 for Egela A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 04.10.2017

Direktion

Henrik Gerner Larsen

Bestyrelse

Thomas Cramer Dalsgaard

Ulla Kristine Larsen

Henrik Gerner Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Egela A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Egela A/S for regnskabsåret 01.06.2016 - 30.04.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 04.10.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Simonsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år genereret et underskud på 5.291 t.kr., mod et underskud på 347 t.kr. sidste år. Årets resultat er væsentligt negativt påvirket af nedskrivning af tilgodehavende på 8.318 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen for ikke tilfredsstillende.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har som led i en større omstrukturingsplan valgt, at omlægge regnskabsåret fra 01.06-31.05 til 01.05-30.04, hvorfor indeværende regnskabsår alene indeholder en 11 måneders periode (01.06.2016 - 30.04.2017).

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændring af årsregnskabsloven

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret på række væsentlige områder som følge af anvendelse af ændringerne til årsregnskabsloven. Konkret er der foretaget ændring af indregning og måling af grunde og bygninger, som efter hidtidig regnskabspraksis har været indregnet og målt til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger. Fremadrettet vil grunde og bygninger blive indregnet og målt som en investeringsejendom til dagsværdi.

Ændringerne betyder samlet set en forøgelse af årets resultat før skat med 354 t.kr. i forhold til et resultat opgjort efter den tidligere praksis, årets skat ændres med (78) t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 276 t.kr. og en samlet reduktion af egenkapitalen pr. 30.04.2017 med 2.403 t.kr. Ændringen samt effekten heraf er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(6.512.580)	2.027.387
Personaleomkostninger	1	(436.517)	(442.204)
Af- og nedskrivninger		<u>(207.647)</u>	<u>(558.645)</u>
Driftsresultat		(7.156.744)	1.026.538
Andre finansielle indtægter	2	2.103.027	1.882.936
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(213.006)</u>	<u>(3.340.961)</u>
Resultat før skat		(5.266.723)	(431.487)
Skat af årets resultat	4	<u>(24.712)</u>	<u>84.424</u>
Årets resultat		<u>(5.291.435)</u>	<u>(347.063)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		45.615.672	0
Overført resultat		<u>(50.907.107)</u>	<u>(347.063)</u>
		<u>(5.291.435)</u>	<u>(347.063)</u>

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	29.081.430
Investeringsejendomme		26.000.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		466.286	673.933
Materielle anlægsaktiver	5	26.466.286	29.755.363
Andre tilgodehavender		4.000.000	12.643.599
Finansielle anlægsaktiver	6	4.000.000	12.643.599
Anlægsaktiver		30.466.286	42.398.962
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		218.661	0
Andre tilgodehavender		95.001	67.721
Tilgodehavende selskabsskat		47.031	272.095
Tilgodehavender		360.693	339.816
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	34.470.983
Værdipapirer og kapitalandele		0	34.470.983
Likvide beholdninger		55.194	10.295.795
Omsætningsaktiver		415.887	45.106.594
Aktiver		30.882.173	87.505.556

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		0	13.008.333
Overført overskud eller underskud		<u>6.698.043</u>	<u>46.944.704</u>
Egenkapital		<u>7.698.043</u>	<u>60.953.037</u>
Udskudt skat		<u>5.023.853</u>	<u>5.714.800</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.023.853</u>	<u>5.714.800</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.739.092</u>	<u>16.717.621</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>15.739.092</u>	<u>16.717.621</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	990.418	975.765
Bankgæld		115.708	112.891
Deposita		491.529	491.529
Modtagne forudbetalinger fra kunder		91.680	49.351
Skyldig selskabsskat		0	1.671.382
Anden gæld		<u>731.850</u>	<u>819.180</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.421.185</u>	<u>4.120.098</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.160.277</u>	<u>20.837.719</u>
Passiver		<u>30.882.173</u>	<u>87.505.556</u>
Finansielle instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	13.008.333	46.944.704	60.953.037
Ændring i regnskabspraksis	0	0	(2.403.515)	(2.403.515)
Korrigeret egenkapital primo	1.000.000	13.008.333	44.541.189	58.549.522
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(45.615.672)	(45.615.672)
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(13.008.333)	0	(13.008.333)
Opløsning af opskrivninger	0	0	13.008.333	13.008.333
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	71.318	71.318
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(15.690)	(15.690)
Årets resultat	0	0	(5.291.435)	(5.291.435)
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	6.698.043	7.698.043

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	434.096	439.531
Andre omkostninger til social sikring	225	332
Andre personaleomkostninger	2.196	2.341
	436.517	442.204
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Dagsværdireguleringer	1.559.458	0
Øvrige finansielle indtægter	543.569	1.882.936
	2.103.027	1.882.936
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	80.483	82.726
Dagsværdireguleringer	0	3.055.988
Øvrige finansielle omkostninger	132.523	202.247
	213.006	3.340.961
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(15.690)	(84.424)
Ændring af udskudt skat	(13.032)	0
Regulering vedrørende tidligere år	53.434	0
	24.712	(84.424)

Noter

	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	21.084.178	0	1.261.054
Overførsler	0	21.084.178	0
Afgange	(21.084.178)	0	0
Kostpris ultimo	0	21.084.178	1.261.054
Opskrivninger primo	(17.344.444)	0	0
Overførsler	17.344.444	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(9.347.192)	0	(587.121)
Overførsler	9.347.192	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	(207.647)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	(794.768)
Effekt af ændring i regnskabspraksis	0	4.915.822	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	4.915.822	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	26.000.000	466.286

Selskabets investeringsejendom er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den gennemsnitlige værdi fra vurderingsrapport udarbejdet til lejligheden af autoriseret ejendomsmægler. Ejendommen er vurderet til henholdsvis 25.000.000 kr. og 27.000.000 kr.

	Andre tilgode- havender
	kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	12.643.599
Afgange	(325.260)
Kostpris ultimo	12.318.339
Årets nedskrivninger	(8.318.339)
Nedskrivninger ultimo	(8.318.339)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	990.418	975.765	15.739.092	14.853.657
	990.418	975.765	15.739.092	14.853.657

8. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af 1 renteswapaftale på 414 t.kr. Renteswapaftalen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forentede realkreditlån.

	Hoved- stol t.kr.	Udløbs- dato t.kr.	Rente- sats t.kr.	Dags- værdi t.kr.
Renteswap, 759658	2.099	30.06.2028	5,39%	(414)
	2.099			(414)

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGL Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 26.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet aflægges, bortset fra de beskrevne forhold i nedestående afsnit om "ændringer i anvendt regnskabspraksis", efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område:

Hidtidigt har grunde og bygninger været indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Fra og med indeværende regnskabsår indregnes selskabets ejendom som investeringsejendom og måles derfor til dagsværdi.

Selskabet har i regnskabsåret i overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser indregnet opregulering af investeringsejendomme til dagsværdi første gang på egenkapitalen pr. 30.04.2016 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringen beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat på 354 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør (78) t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 276 t.kr. Balancesummen formindskes med 3.081 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.04.2017 formindkes med 2.404 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 30.04.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 8.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien 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 transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risiko vedrørende det udlejede er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien er opgjort på baggrund af ejendomsvurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i overgangsåret direkte på egenkapitalen, men efterfølgende år i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.