

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

**Årsrapport 01.05.2018 -  
30.04.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.06.2019

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Gerner Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018/19	5
Balance pr. 30.04.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

EGELA A/S  
Mosevej 9  
4700 Næstved

CVR-nr.: 85606913  
Stiftet: 08.11.1978  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

### Bestyrelse

Ulla Kirstine Larsen  
Henrik Gerner Larsen  
Thomas Cramer Dalsgaard

### Direktion

Henrik Gerner Larsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 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. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24.06.2019

### Direktion

Henrik Gerner Larsen

### Bestyrelse

Ulla Kirstine Larsen

Henrik Gerner Larsen

Thomas Cramer Dalsgaard

## 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 01.05.2018 - 30.04.2019 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 revisorerets 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 24.06.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år genereret et overskud på 605 t.kr., mod et underskud på 1.496 t.kr. sidste år. Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>1.476.468</b>	<b>(3.603.452)</b>
Personaleomkostninger	1	(421.740)	(465.714)
Af- og nedskrivninger	2	0	(1.714)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(214.572)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.054.728</b>	<b>(4.285.452)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		14.518	5.011
Andre finansielle indtægter	3	18.536	996.915
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(2.000)
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(224.179)</u>	<u>(266.577)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>863.603</b>	<b>(3.552.103)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>618.000</u>	<u>114.000</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.481.603</b>	<b>(3.438.103)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(876.154)</u>	<u>1.941.978</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>605.449</u></b>	<b><u>(1.496.125)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>605.449</u>	<u>(1.496.125)</u>
		<b><u>605.449</u></b>	<b><u>(1.496.125)</u></b>

## Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		26.732.000	26.114.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>26.732.000</b>	<b>26.114.000</b>
Andre tilgodehavender		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.732.000</b>	<b>26.114.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.957	3.957
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		466.787	549.149
Andre tilgodehavender		624.899	683.495
Tilgodehavende selskabsskat		0	3.120
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		327.846	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.423.489</b>	<b>1.239.721</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		716.240	785.117
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>716.240</b>	<b>785.117</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.550</b>	<b>20.826</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.162.279</b>	<b>2.045.664</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.894.279</b>	<b>28.159.664</b>



## Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.879.688</u>	<u>5.257.784</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.879.688</u></b>	<b><u>6.257.784</u></b>
Udskudt skat		<u>5.192.000</u>	<u>3.988.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.192.000</u></b>	<b><u>3.988.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.677.570	14.745.117
Skyldig selskabsskat		<u>4.641</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>13.682.211</u></b>	<b><u>14.745.117</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.065.242	994.148
Bankgæld		716.513	1.007.141
Deposita		634.553	634.553
Modtagne forudbetalinger fra kunder		118.871	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.600	0
Anden gæld		<u>576.601</u>	<u>532.921</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.140.380</u></b>	<b><u>3.168.763</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.822.591</u></b>	<b><u>17.913.880</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>28.894.279</u></b>	<b><u>28.159.664</u></b>
Finansielle instrumenter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	5.257.784	6.257.784
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	21.096	21.096
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(4.641)	(4.641)
Årets resultat	0	605.449	605.449
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.879.688</b>	<b>6.879.688</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	417.588	463.882
Andre omkostninger til social sikring	1.368	788
Andre personaleomkostninger	2.784	1.044
	<b>421.740</b>	<b>465.714</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	1.714
	<b>0</b>	<b>1.714</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	14.964	965.360
Øvrige finansielle indtægter	3.572	31.555
	<b>18.536</b>	<b>996.915</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	149.663	168.932
Dagsværdireguleringer	68.877	96.903
Øvrige finansielle omkostninger	5.639	742
	<b>224.179</b>	<b>266.577</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	1.204.000	(1.051.611)
Refusion i sambeskatning	(327.846)	(890.367)
	<b>876.154</b>	<b>(1.941.978)</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	21.084.178
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>21.084.178</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	5.029.822
Årets dagsværdireguleringer	<u>618.000</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>5.647.822</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>26.732.000</u></b>

Selskabets ejendom er en kontor- og lagerejendom på 6.601 m<sup>2</sup> beliggende i Næstved. Ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er fastsat med en tomgang på 3% og en årlig leje på 397 kr./m<sup>2</sup>.

Det er forudsat, at der i 2019/20 skal afholdes ca. 187 t.kr. til renovering af ejendommen, for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Ejendommen er værdiansat til 4.050 kr./m<sup>2</sup>. Årets vurdering er fastsat på baggrund af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 8,25% pr. 30.04.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.582 t.kr.

	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	13.077.485
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.077.485</u></b>
Nedskrivninger primo	<u>(13.077.485)</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(13.077.485)</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>0</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	1.065.242	994.148	13.677.570	9.567.899
Skyldig selskabsskat	0	0	4.641	N/A
	<b><u>1.065.242</u></b>	<b><u>994.148</u></b>	<b><u>13.682.211</u></b>	<b><u>9.567.899</u></b>

### 9. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af en renteswapaftale på 322 t.kr. Renteswapaftalen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forentede realkreditlån.

	<b>Hoved- stol t.kr.</b>	<b>Udløbs- dato t.kr.</b>	<b>Rente- sats t.kr.</b>	<b>Dags- værdi t.kr.</b>
Renteswap	<u>1.228</u>	<u>30.06.2028</u>	<u>5,39%</u>	<u>(322)</u>
	<b><u>1.228</u></b>			<b><u>(322)</u></b>

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGL 1 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 26.732 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 efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### 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.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet HGL 1 Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### 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 opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. ♥Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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