

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

**Årsrapport 01.05.2017 -
30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.09.2018

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 2017/18	5
Balance pr. 30.04.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	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: 01.05.2017 - 30.04.2018

Bestyrelse

Thomas Cramer Dalsgaard
Ulla Kristine Larsen
Henrik Gerner Larsen

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 01.05.2017 - 30.04.2018 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. 30.04.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 04.09.2018

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 01.05.2017 - 30.04.2018 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 04.09.2018

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 underskud på 1.496 t.kr., mod et underskud på 5.291 t.kr. sidste år. Årets resultat er væsentligt negativt påvirket af nedskrivning af tilgodehavende på 4.759 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(3.603.453)	(6.512.580)
Personaleomkostninger	1	(465.713)	(436.517)
Af- og nedskrivninger	2	(1.714)	(207.647)
Andre driftsomkostninger		<u>(214.572)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(4.285.452)	(7.156.744)
Andre finansielle indtægter	3	1.001.926	2.103.027
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.000)	0
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(266.577)</u>	<u>(213.006)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(3.552.103)	(5.266.723)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>114.000</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		(3.438.103)	(5.266.723)
Skat af årets resultat	5	<u>1.941.978</u>	<u>(24.712)</u>
Årets resultat		<u>(1.496.125)</u>	<u>(5.291.435)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	45.615.672
Overført resultat		<u>(1.496.125)</u>	<u>(50.907.107)</u>
		<u>(1.496.125)</u>	<u>(5.291.435)</u>

Balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		26.114.000	26.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	466.286
Materielle anlægsaktiver	6	<u>26.114.000</u>	<u>26.466.286</u>
Andre tilgodehavender		0	4.000.000
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>26.114.000</u>	<u>30.466.286</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.957	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		549.149	218.661
Andre tilgodehavender		683.495	95.001
Tilgodehavende selskabsskat		3.120	47.031
Tilgodehavender		<u>1.239.721</u>	<u>360.693</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		785.117	0
Værdipapirer og kapitalandele		<u>785.117</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>20.825</u>	<u>55.195</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.045.663</u>	<u>415.888</u>
Aktiver		<u>28.159.663</u>	<u>30.882.174</u>

Balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		5.257.785	6.698.043
Egenkapital		6.257.785	7.698.043
Udskudt skat		3.988.000	5.023.853
Hensatte forpligtelser		3.988.000	5.023.853
Gæld til realkreditinstitutter		14.745.117	15.739.092
Langfristede gældsforpligtelser	8	14.745.117	15.739.092
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	994.148	990.418
Bankgæld		1.007.141	115.708
Deposita		634.553	491.529
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	91.680
Anden gæld		532.919	731.851
Kortfristede gældsforpligtelser		3.168.761	2.421.186
Gældsforpligtelser		17.913.878	18.160.278
Passiver		28.159.663	30.882.174
Finansielle instrumenter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	6.698.043	7.698.043
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	71.625	71.625
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(15.758)	(15.758)
Årets resultat	0	(1.496.125)	(1.496.125)
Egenkapital ultimo	1.000.000	5.257.785	6.257.785

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	463.881	434.096
Andre omkostninger til social sikring	788	225
Andre personaleomkostninger	1.044	2.196
	465.713	436.517
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.714	207.647
	1.714	207.647
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.011	0
Renteindtægter i øvrigt	965.360	0
Dagsværdireguleringer	0	1.559.458
Øvrige finansielle indtægter	31.555	543.569
	1.001.926	2.103.027
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	168.932	80.483
Dagsværdireguleringer	96.903	0
Øvrige finansielle omkostninger	742	132.523
	266.577	213.006

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(15.690)
Ændring af udskudt skat	(1.051.611)	(13.032)
Regulering vedrørende tidligere år	0	53.434
Refusion i sambeskatning	(890.367)	0
	(1.941.978)	24.712
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	21.084.178	960.000
Afgange	0	(960.000)
Kostpris ultimo	21.084.178	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(493.714)
Årets afskrivninger	0	(1.714)
Tilbageførsel ved afgang	0	495.428
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	4.915.822	0
Årets dagsværdireguleringer	114.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	5.029.822	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.114.000	0

Selskabets ejendom er en kontor- og lagerejendom på 6.601 m² 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 3,6% og en årlig leje på 363 kr./m².

Det er forudsat, at der i 2018/19 skal afholdes ca. 50 t.kr. til reovering af ejendommen, for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Ejendommen er værdiansat til 3.956 kr./m². Der har været anvendt ekstern vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien for regnskabsåret 2016/17, årets vurdering er fastsat på baggrund af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 8% pr. 30.04.2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.599 t.kr.

Noter

	Andre tilgode- havender kr.
	<u>kr.</u>
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	12.318.339
Tilgange	<u>759.146</u>
Kostpris ultimo	<u>13.077.485</u>
Nedskrivninger primo	(8.318.339)
Årets nedskrivninger	<u>(4.759.146)</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(13.077.485)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	994.148	990.418	14.745.117	10.553.163
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	<u>994.148</u>	<u>990.418</u>	<u>14.745.117</u>	<u>10.553.163</u>

9. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af en renteswapaftale på 343 t.kr. Renteswapaftalen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forentede realkreditlån.

	Hoved- stol t.kr.	Udløbs- dato	Rente- sats	Dags- værdi t.kr.
	<u>t.kr.</u>	<u>dato</u>	<u>sats</u>	<u>t.kr.</u>
Renteswap	2.099	30.06.2028	5,39%	(343)
	<u>2.099</u>			<u>(343)</u>

Noter

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGL 1 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 26.114 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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

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 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 reoveringsarbejder 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 selskabsskat

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, 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.