

Egela A/S

Mosevej 9, 4700 Næstved
CVR-nr. 85 60 69 13

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.10.22

Henrik Gerner Larsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Egela A/S
Mosevej 9
4700 Næstved

Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 85 60 69 13
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Henrik Gerner Larsen

Bestyrelse

Thomas Cramer Dalsgaard
Ulla Kirstine Larsen
Henrik Gerner Larsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22 for Egela A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 6. oktober 2022

Direktionen

Henrik Gerner Larsen

Bestyrelsen

Thomas Cramer Dalsgaard

Ulla Kirstine Larsen

Henrik Gerner Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Egela A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Egela A/S for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 6. oktober 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Skov

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne19689

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.21 - 30.04.22 udviser et resultat på DKK 2.550.695 mod DKK -2.427.697 for tiden 01.05.20 - 30.04.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.052.440.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttofortjeneste	1.375.760	2.081.635
1	Personaleomkostninger	-487.011	-548.436
	Resultat før af- og nedskrivninger	888.749	1.533.199
	Resultat før dagsværdireguleringer	888.749	1.533.199
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.000.000
	Resultat af primær drift	888.749	-3.466.801
	Finansielle indtægter	851.425	569.435
2	Finansielle omkostninger	-266.360	-196.507
	Resultat før skat	1.473.814	-3.093.873
	Skat af årets resultat	1.076.881	666.176
	Årets resultat	2.550.695	-2.427.697
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.550.695	-2.427.697
	I alt	2.550.695	-2.427.697

AKTIVER		30.04.22	30.04.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.000.000	20.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	20.000.000	20.000.000
	Anlægsaktiver i alt	20.000.000	20.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.957
	Andre tilgodehavender	0	49.432
	Tilgodehavender i alt	0	53.389
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.781.687	5.032.346
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	5.781.687	5.032.346
	Likvide beholdninger	61.306	23.401
	Omsætningsaktiver i alt	5.842.993	5.109.136
	Aktiver i alt	25.842.993	25.109.136

PASSIVER		30.04.22	30.04.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	6.052.440	3.422.831
	Egenkapital i alt	7.052.440	4.422.831
	Hensættelser til udskudt skat	2.334.361	3.727.234
	Hensatte forpligtelser i alt	2.334.361	3.727.234
4	Gæld til realkreditinstitutter	10.763.290	11.752.367
4	Selskabsskat	0	425.590
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.763.290	12.177.957
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	992.810	995.133
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	565.650	202.139
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	113.950	111.707
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	28.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.300.645	2.789.928
	Deposita	165.152	181.678
	Selskabsskat	271.178	0
	Anden gæld	260.517	472.529
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.692.902	4.781.114
	Gældsforpligtelser i alt	16.456.192	16.959.071
	Passiver i alt	25.842.993	25.109.136

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.21 - 30.04.22			
Saldo pr. 01.05.21	1.000.000	3.422.831	4.422.831
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	101.172	101.172
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-22.258	-22.258
Forslag til resultatdisponering	0	2.550.695	2.550.695
Saldo pr. 30.04.22	1.000.000	6.052.440	7.052.440

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	484.166	546.198
Andre personaleomkostninger	2.845	2.238
I alt	487.011	548.436
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	114.074	70.003
Renteomkostninger i øvrigt	95.676	62.496
Øvrige finansielle omkostninger	56.610	64.008
I alt	266.360	196.507

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.21	21.084.178
Kostpris pr. 30.04.22	21.084.178
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.21	-1.084.178
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.22	-1.084.178
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.22	20.000.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.22	Gæld i alt 30.04.21
Gæld til realkreditinstitutter	992.810	6.792.049	11.756.100	12.747.500
Selskabsskat	0	0	0	425.590
I alt	992.810	6.792.049	11.756.100	13.173.090

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede Investerings- ejendomme	værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 30.04.22	20.000.000	5.781.686	25.781.686
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		0	502.002

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 afkastbaseret model.

Ejendommen er fastsat med en tomgang på 1% og en årlig leje på 345 kr./m².

Det er forudsat, at der i 2022/23 skal afholdes ca. 90 t.kr. til renovering af ejendommen, for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Ejendommen er værdiansat til 3.012 kr./m².

Afkastkravet udgør 7,50% pr. 30.04.2022. En forøgelse/forringelse med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,3 mio. kr.

I forbindelse med forberedelse af ejendommen til salg medio 2021, har ejendomsmægler tilsvarende opgjort værdien til 20 mio. kr., ligeledes efter den afkastbaserede model.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige [danske] selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter [og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter] for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK xx på balancedagen, hvoraf t.DKK xx er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.756 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.000.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger afholdt til drift af ejendommen herunder omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.