

## **Egela A/S**

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

### **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.10.21

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 01.05.20 - 30.04.21 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. 30.04.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 1. oktober 2021

**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 01.05.20 - 30.04.21 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 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 1. oktober 2021

### **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 perioden 01.05.20 - 30.04.21 udviser et resultat på DKK -2.427.697 mod DKK -126.258 for perioden 01.05.19 - 30.04.20. Årets overskud før dagsværdireguleringer udviser kr. 1.533.199 mod kr. 1.068.326 kr. sidste år. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.422.831.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.081.635</b>	<b>1.536.115</b>
1	Personaleomkostninger	-548.436	-467.789
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.533.199</b>	<b>1.068.326</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.533.199</b>	<b>1.068.326</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.000.000	-1.732.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-3.466.801</b>	<b>-663.674</b>
2	Finansielle indtægter	569.435	52.600
3	Finansielle omkostninger	-196.507	-177.166
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.093.873</b>	<b>-788.240</b>
	Skat af årets resultat	666.176	661.982
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.427.697</b>	<b>-126.258</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-2.427.697	-126.258
	<b>I alt</b>	<b>-2.427.697</b>	<b>-126.258</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.21	30.04.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	20.000.000	25.000.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>25.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>25.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.957	3.957
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	524.738
	Tilgodehavende selskabsskat	0	257.635
	Andre tilgodehavender	49.432	16.631
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>53.389</b>	<b>802.961</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.032.346	665.249
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>5.032.346</b>	<b>665.249</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.401</b>	<b>366.984</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.109.136</b>	<b>1.835.194</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.109.136</b>	<b>26.835.194</b>



		30.04.21	30.04.20
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	3.422.831	5.784.672
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.422.831</b>	<b>6.784.672</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.727.234	4.819.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.727.234</b>	<b>4.819.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	11.752.367	12.683.846
5	Selskabsskat	425.590	8.812
5	Anden gæld	0	6.559
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.177.957</b>	<b>12.699.217</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	995.133	1.059.302
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	202.139	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	111.707	70.769
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	88.625
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.789.928	177.532
	Deposita	181.678	634.553
	Anden gæld	472.529	501.524
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.781.114</b>	<b>2.532.305</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.959.071</b>	<b>15.231.522</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.109.136</b>	<b>26.835.194</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.20 - 30.04.21			
Saldo pr. 01.05.20	1.000.000	5.784.672	6.784.672
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	65.856	65.856
Forslag til resultatdisponering	0	-2.427.697	-2.427.697
Saldo pr. 30.04.21	1.000.000	3.422.831	4.422.831

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	546.198	463.627
Andre personaleomkostninger	2.238	4.162
I alt	548.436	467.789
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	25.867
Renteindtægter i øvrigt	0	2.627
Øvrige finansielle indtægter	569.435	24.106
I alt	569.435	52.600

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	70.003	0
Renteomkostninger i øvrigt	62.496	56.211
Øvrige finansielle omkostninger	64.008	120.955
I alt	196.507	177.166

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.20	21.084.178
Kostpris pr. 30.04.21	21.084.178
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.20	3.915.822
Dagsværdireguleringer i året	-5.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.21	-1.084.178
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.21	20.000.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.21	Gæld i alt 30.04.20
Gæld til realkreditinstitutter	995.133	7.772.000	12.747.500	13.743.148
Selskabsskat	0	0	425.590	8.812
Anden gæld	0	0	0	6.559
I alt	995.133	7.772.000	13.173.090	13.758.519

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 30.04.21	20.000.000	5.032.346	25.032.346
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-5.000.000	359.965	-4.640.035

Selskabets ejendom er en konto- 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 1% og en årlig leje på 345 kr./m<sup>2</sup>.

Det er foudsat, at der i 2021/22 skal afholdes ca. 120 t.kr. til renovering af ejendommen, for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Ejendommen er værdiansat til 2.960 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 7,75% pr. 30.04.2021. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,2 mio. kr.

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

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.748 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.000.

## 9. 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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 renteomkostninger, 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.

## 9. 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 salgskomkostninger 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 samt kontante beholdninger.

#### 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 under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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.