

Egela A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.08.23

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 01.05.22 - 30.04.23 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. 30.04.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.22 - 30.04.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 23. august 2023

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 01.05.22 - 30.04.23 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 23. august 2023

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 01.05.22 - 30.04.23 udviser et resultat på DKK -1.138.687 mod DKK 2.550.695 for tiden 01.05.21 - 30.04.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.969.145.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	1.802.474	1.375.760
1	Personaleomkostninger	-555.853	-487.011
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.246.621	888.749
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.246.621	888.749
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	0
	Resultat af primær drift	-753.379	888.749
	Finansielle indtægter	326.307	851.425
2	Finansielle omkostninger	-1.032.795	-266.360
	Resultat før skat	-1.459.867	1.473.814
	Skat af årets resultat	321.180	1.076.881
	Årets resultat	-1.138.687	2.550.695
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-1.138.687	2.550.695
	I alt	-1.138.687	2.550.695

AKTIVER		30.04.23	30.04.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.000.000	20.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	18.000.000	20.000.000
	Anlægsaktiver i alt	18.000.000	20.000.000
	Tilgodehavende selskabsskat	24.884	0
	Andre tilgodehavender	15.000	0
	Tilgodehavender i alt	39.884	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.319.879	5.781.687
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	5.319.879	5.781.687
	Likvide beholdninger	150.320	61.306
	Omsætningsaktiver i alt	5.510.083	5.842.993
	Aktiver i alt	23.510.083	25.842.993

	30.04.23	30.04.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	4.969.145	6.052.439
Egenkapital i alt	5.969.145	7.052.439
Hensættelser til udskudt skat	1.902.459	2.334.361
Hensatte forpligtelser i alt	1.902.459	2.334.361
4 Gæld til realkreditinstitutter	9.927.735	10.763.290
4 Selskabsskat	126.346	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.054.081	10.763.290
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	881.288	992.810
Gæld til øvrige kreditinstitutter	464.755	565.650
Modtagne forudbetalinger fra kunder	122.134	113.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.400	23.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.698.848	3.300.645
Deposita	165.152	165.152
Selskabsskat	0	271.178
Anden gæld	227.821	260.518
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.584.398	5.692.903
Gældsforpligtelser i alt	15.638.479	16.456.193
Passiver i alt	23.510.083	25.842.993

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.22 - 30.04.23			
Saldo pr. 01.05.22	1.000.000	6.052.439	7.052.439
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	71.017	71.017
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-15.624	-15.624
Forslag til resultatdisponering	0	-1.138.687	-1.138.687
Saldo pr. 30.04.23	1.000.000	4.969.145	5.969.145

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	552.757	484.166
Andre personaleomkostninger	3.096	2.845
I alt	555.853	487.011
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	131.275	114.074
Renteomkostninger i øvrigt	188.566	95.676
Øvrige finansielle omkostninger	712.954	56.610
I alt	1.032.795	266.360

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.22	21.084.178
Kostpris pr. 30.04.23	21.084.178
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.22	-1.084.178
Dagsværdireguleringer i året	-2.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.23	-3.084.178
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.23	18.000.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.23	Gæld i alt 30.04.22
Gæld til realkreditinstitutter	881.288	6.402.583	10.809.023	11.756.100
Selskabsskat	0	0	126.346	0
I alt	881.288	6.402.583	10.935.369	11.756.100

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 30.04.23	18.000.000	5.319.879	23.319.879
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.000.000	-672.320	-2.672.320

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 1,4% og en årlig leje på 363 kr./m².

Det er forudsat, at der i 2023/24 skal afholdes ca. 130 t.kr. til reovering af ejendommen, for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Ejendommen er værdiansat til 2.727 kr./m².

Afkastkravet udgør 8,50% pr. 30.04.2023. En forøgelse/forringelse med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,1 mio. kr.

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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.809 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.000.

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 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 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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.