



Egela A/S

Mosevej 9
4700 Næstved
CVR-nr. 85606913

Årsrapport 01.05.2019 - 30.04.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.07.2020

Henrik Gerner Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.04.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Egela A/S

Mosevej 9

4700 Næstved

CVR-nr.: 85606913

Stiftelsesdato: 08.11.1978

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.05.2019 - 30.04.2020

Bestyrelse

Thomas Cramer Dalsgaard

Henrik Gerner Larsen

Ulla Kirstine Larsen

Direktion

Henrik Gerner Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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. 30.04.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26.06.2020

Direktion

Henrik Gerner Larsen

Bestyrelse

Thomas Cramer Dalsgaard

Henrik Gerner Larsen

Ulla Kirstine 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 01.05.2019 - 30.04.2020 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 26.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Torben Skov

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19689

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år genereret et underskud på 126 t.kr., mod et overskud på 605 t.kr. sidste år. Årets resultat anses af ledelsen for utilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom består af en kontor- og lagerejendom. Ejendommen måles, jf. anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi pr. balancedagen. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har bevirket, at omsætningen for regnskabsåret 2020/21 kan blive påvirket og som følge af den generelle usikkerhed der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der en mindre usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav. Der henvises til årsregnskabets note 6, hvor den anvendte værdiansættelsesmetode, de anvendte forudsætninger og den opgjorte dagsværdis følsomhed nærmere er beskrevet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.536.115	1.476.467
Personaleomkostninger	2	(467.789)	(421.740)
Driftsresultat		1.068.326	1.054.727
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		25.867	14.518
Andre finansielle indtægter	3	26.733	18.536
Andre finansielle omkostninger	4	(177.167)	(224.178)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		943.759	863.603
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.732.000)	618.000
Resultat før skat		(788.241)	1.481.603
Skat af årets resultat	5	661.982	(876.154)
Årets resultat		(126.259)	605.449
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(126.259)	605.449
Resultatdisponering		(126.259)	605.449

Balance pr. 30.04.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		25.000.000	26.732.000
Materielle aktiver	6	25.000.000	26.732.000
Andre tilgodehavender		0	0
Finansielle aktiver	7	0	0
Anlægsaktiver		25.000.000	26.732.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.957	3.957
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		524.738	466.787
Andre tilgodehavender		16.631	624.899
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		257.635	327.846
Tilgodehavender		802.961	1.423.489
Andre værdipapirer og kapitalandele		665.249	716.241
Værdipapirer og kapitalandele		665.249	716.241
Likvide beholdninger		366.984	22.550
Omsætningsaktiver		1.835.194	2.162.280
Aktiver		26.835.194	28.894.280

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		5.784.672	5.879.688
Egenkapital		6.784.672	6.879.688
Udskudt skat		4.819.000	5.192.000
Hensatte forpligtelser		4.819.000	5.192.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.683.846	13.677.570
Skyldig selskabsskat		8.812	4.641
Anden gæld		6.559	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	12.699.217	13.682.211
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	1.059.302	1.065.242
Bankgæld		0	716.513
Deposita		634.553	634.553
Modtagne forudbetalinger fra kunder		70.769	118.871
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.625	28.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		177.532	0
Anden gæld		501.524	576.602
Kortfristede gældsforpligtelser		2.532.305	3.140.381
Gældsforpligtelser		15.231.522	16.822.592
Passiver		26.835.194	28.894.280
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansielle instrumenter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	5.879.688	6.879.688
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	40.054	40.054
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(8.811)	(8.811)
Årets resultat	0	(126.259)	(126.259)
Egenkapital ultimo	1.000.000	5.784.672	6.784.672

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom består af en kontor- og lagerejendom. Ejendommen måles, jf. anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi pr. balancedagen. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har bevirket, at omsætningen for regnskabsåret 2020/21 kan blive påvirket og som følge af den generelle usikkerhed der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der en mindre usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav. Der henvises til årsregnskabet note 6, hvor den anvendte værdiansættelsesmetode, de anvendte forudsætninger og den opgjorte dagsværdis følsomhed nærmere er beskrevet.

2 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	463.627	417.588
Andre omkostninger til social sikring	569	1.368
Andre personaleomkostninger	3.593	2.784
	467.789	421.740
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.627	14.964
Øvrige finansielle indtægter	24.106	3.572
	26.733	18.536

4 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	122.959	149.663
Dagsværdireguleringer	50.992	68.877
Øvrige finansielle omkostninger	3.216	5.638
	177.167	224.178

5 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	(373.000)	1.204.000
Regulering vedrørende tidligere år	(31.347)	0
Refusion i sambeskatning	(257.635)	(327.846)
	(661.982)	876.154

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	21.084.178
Kostpris ultimo	21.084.178
Dagsværdireguleringer primo	5.647.822
Årets dagsværdireguleringer	(1.732.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	3.915.822
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000

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 1% og en årlig leje på 373 kr./m².

Det er forudsat, at der i 2020/21 skal afholdes ca. 180 t.kr. til renovering af ejendommen, for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Ejendommen er værdiansat til 3.787 kr./m².

Afkastkravet udgør 7,5% pr. 30.04.2020. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.591 t.kr.

I forbindelse med forberedelse af ejendommen til salg har ejendomsmægler tilsvarende opgjort værdien til 25 mio.kr., ligeledes efter den afkastbaserede model.

7 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	13.077.485
Kostpris ultimo	13.077.485
Nedskrivninger primo	(13.077.485)
Nedskrivninger ultimo	(13.077.485)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.059.302	1.065.242	12.683.846	8.583.516
Skyldig selskabsskat	0	0	8.812	0
Anden gæld	0	0	6.559	0
	1.059.302	1.065.242	12.699.217	8.583.516

9 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af en renteswapaftale på 281 t.kr. Renteswapaftalen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forentede realkreditlån.

	Hoved- stol t.kr.	Udløbs- dato t.kr.	Rente- sats t.kr.	Dags- værdi t.kr.
Renteswap	1.228	30.06.2028	5,39%	(281)
I alt	1.228			(281)

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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 25.000 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 er aflagt 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.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med HGL 1 Holding. 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 afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke 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 nominel 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.

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, reguleret for betalt acontoskat.