

# K.T. Revision, Vejle ApS

Niels Finsensvej 20, 7100 Vejle CVR nr. 70 96 98 15  
Tlf. 75 82 04 44 \* Fax. 75 72 04 56

**Ella Ejendomme ApS**  
**Aabenraavej 17**  
**6100 Haderslev**

**CVR. NR. 38 18 58 29**

## **ÅRSRAPPORT**

**(14/11 2016 – 31/12 2017)**

**( 1. regnskabsår )**

**(Eksternt regnskab)**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.**

**Haderslev, den 25. maj 2018.**

**Dorte Harder Skaarup**  
**Dirigent**

**\* REGISTREREDE REVISORER \***

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 14. november - 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>11</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ella Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. november 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 25. maj 2018.

## Direktion

Dorte Harder Skaarup

Torben Harder Skaarup

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Ella Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ella Ejendomme ApS for regnskabsåret 14. november – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Vejle, den 25. maj 2018

**K.T. Revision, Vejle ApS**  
**CVR 70969815**

Kim Christensen  
Registreret revisor  
MNE14494

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ella Ejendomme ApS Aabenraavej 17 6100 Haderslev  CVR-nr.: 38185829 Stiftet: 14. november 2016 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 14. november - 31. december
<b>Direktion</b>	Dorte Harder Skaarup Torben Harder Skaarup
<b>Revisor</b>	K.T. Revision, Vejle ApS Niels Finsensvej 20 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Kreditbanken A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 25. maj 2018 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje ejendomme og hermed forbunden virksomhed.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses ikke for at være tilfredsstillende.

## **Kapitaltab**

Selskabet har mistet selskabskapitalen, og ledelsen har derfor igangsat udarbejdelse af en handlingsplan for reetablering af selskabets egenkapital. Ledelsen forventer, at selskabet vil kunne reetablere selskabskapitalen ved fremtidig drift.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ella Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal i årsrapporten.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjenesten

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år (scrapværdi kr. 1.037.458)

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsmkostninger".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse 14. november - 31. december

	Note	2016/17
		kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-540</b>
Andre driftsomkostninger		34.630
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-35.170</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.262
Andre finansielle omkostninger		52.407
<b>Årets resultat</b>		<b>-86.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets resultat		-86.315
<b>Til disposition</b>		<b>-86.315</b>
Overført resultat		-86.315
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-86.315</b>

## Balance 31. december

---

Note 2016/17  
kr.

### Aktiver

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

1.037.458

**Materielle anlægsaktiver i alt**

**1.037.458**

**Anlægsaktiver i alt**

**1.037.458**

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Andre tilgodehavender

91.771

**Tilgodehavender i alt**

**91.771**

**Likvide beholdninger**

**2.672**

**Omsætningsaktiver i alt**

**94.443**

**Aktiver i alt**

**1.131.901**

## Balance 31. december

	Note	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		-86.315
<b>Egenkapital i alt</b>	1	<b>-36.315</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt		1.168.216
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.168.216</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.168.216</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.131.901</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2	
Eventualposter m.v.	3	

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
	Saldo primo	50.000	0	50.000
	Årets resultat	0	-86.315	-86.315
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>-86.315</b>	<b>-36.315</b>

## **2** **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 1.500.000, der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 1.037.458.  
Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## **3** **Eventualposter m.v.**

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Harder Skaarup

### Direktør

På vegne af: Ella Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-444287033274

IP: 95.154.18.61

2018-05-25 08:51:48Z

NEM ID 

## Dorte Harder Skaarup

### Direktør

På vegne af: Ella Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-691078569605

IP: 95.154.18.61

2018-05-27 09:07:37Z

NEM ID 

## Kim Christensen (CVR valideret)

### Registreret revisor

På vegne af: K.T. Revision, Vejle ApS

Serienummer: CVR:70969815-RID:59474770

IP: 87.48.142.102

2018-05-28 06:16:23Z

NEM ID 

## Dorte Harder Skaarup

### Dirigent

På vegne af: Ella Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-691078569605

IP: 95.154.18.61

2018-05-29 11:52:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EK3EQ-8TL7P-2Z1GU-WQ1ZL-UPAEY-1N1XH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>