

# K.T. Revision, Vejle ApS

Niels Finsensvej 20, 7100 Vejle CVR nr. 70 96 98 15  
Tlf. 75 82 04 44

**Ella Ejendomme ApS**  
**Skærbæk 1, Hoptrup**  
**6100 Haderslev**

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

## **ÅRSRAPPORT**

**(1/1 2021 – 31/12 2021)**

**(5. regnskabsår )**

**(Eksternt regnskab)**

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

**Haderslev, den 23. juni 2022**

**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 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>11</b>

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ella Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 23. juni 2022.

## 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 1. januar – 31. december 2021 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 23. juni 2022

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

Gitte Thomsen Arp  
Registreret revisor  
MNE42794

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ella Ejendomme ApS Skærbæk 1, Hoptrup 6100 Haderslev  CVR-nr.: 38185829 Stiftet: 14. november 2016 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 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 23. juni 2022 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 2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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.

### 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. 2.467.172)

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

Aktiver med en kostpris lig med den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser eller derunder, udgiftsføres i regnskabsåret.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 nettorealisationsværdi.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>110.250</b>	<b>74</b>
Andre driftsomkostninger		70.368	129
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>39.882</b>	<b>-55</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		612	1
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		19.896	9
Andre finansielle omkostninger		120.487	116
<b>Årets resultat</b>		<b>-99.888</b>	<b>-180</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-534.136	-354
Årets resultat		-99.888	-180
<b>Til disposition</b>		<b>-634.024</b>	<b>-534</b>

## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.287.694	3.079
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.287.694</b>	<b>3.079</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.287.694</b>	<b>3.079</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		26.590	13
Periodeafgrænsningsposter		19.116	8
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>45.706</b>	<b>21</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.945</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>61.651</b>	<b>21</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.349.345</b>	<b>3.100</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-634.024	-534
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-584.024</b>	<b>-484</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		2.099.058	3.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.099.058</b>	<b>3.224</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		0	4
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.000	35
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.794.312	316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.834.312</b>	<b>360</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.933.370</b>	<b>3.584</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.349.345</b>	<b>3.100</b>
Personale	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		
Eventualposter m.v.	3		

# Noter til årsrapporten

---

## 1 Personale

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 1.500.000, hvor der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 3.287.694.

## 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 registereret, 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: 185.5.xxx.xxx

2022-06-23 12:39:09 UTC

NEM ID 

## Dorte Harder Skaarup (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Ella Ejendomme ApS

Serienummer: 6bd973cf-a229-4a71-ad71-f6eefb317cfc

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-06-26 06:28:21 UTC

Mit ID 

## Gitte Thomsen Arp (CVR valideret)

### Registreret revisor

På vegne af: K.T. Revision, Vejle ApS

Serienummer: CVR:70969815-RID:1193228698731

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-06-26 06:28:49 UTC

NEM ID 

## Dorte Harder Skaarup (CPR valideret)

### Dirigent

På vegne af: Ella Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-691078569605

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-06-28 09:19:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8LDJE-51H76-TC8NQ-LDSEN-ZELJS-VJYSB

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>