



**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 2B<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# **Ella Invest ApS**

**Lundsbjerg Industrivej 1, 6200 Aabenraa**

**CVR-nr. 38 67 16 85**

## **Årsrapport**

### **2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023.

---

**Pernille Lund Damgaard**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledelsespåtegning                                       | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 4                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>        |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6                  |
| Resultatopgørelse                                       | 10                 |
| Balance   | 11                 |
| Noter   | 13                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ella Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 20. juni 2023

### **Direktion**

Thomas Lund Damgaard

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Ella Invest ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ella Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 20. juni 2023

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

**Flemming Callesen**

Statsaut. revisor  
mne18489

**Jesper Hansen**

Statsaut. revisor  
mne30192

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ella Invest ApS  
Lundsbjerg Industrivej 1  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 38 67 16 85  
Stiftet: 29. maj 2017  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Thomas Lund Damgaard

**Revision**

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jyllandsgade 28  
6400 Sønderborg

**Modervirksomhed**

TOLU Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 121.898 mod 782.743 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 219.612 mod 517.090 sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ella Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           | Brugstid |
|-----------|----------|
| Bygninger | 25 år    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                               | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  | <b>121.898</b>     | <b>782.743</b>     |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -64.090            | -58.166            |
| Andre finansielle indtægter               | 738.480            | 13.489             |
| Øvrige finansielle omkostninger           | -496.310           | -96.800            |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>299.978</b>     | <b>641.266</b>     |
| Skat af årets resultat                    | -80.366            | -124.176           |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>219.612</b>     | <b>517.090</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                    |                    |
| Overføres til overført resultat           | 219.612            | 517.090            |
| <b>Disponeret i alt</b>                   | <b>219.612</b>     | <b>517.090</b>     |



**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                               | 2022                    | 2021                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                         |
| Grunde og bygninger                          | 3.802.304               | 3.866.394               |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>3.802.304</u>        | <u>3.866.394</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>3.802.304</u></b> | <b><u>3.866.394</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.050.273               | 933.489                 |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>2.050.273</u>        | <u>933.489</u>          |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 601.377                 | 395.521                 |
| Værdipapirer i alt                           | <u>601.377</u>          | <u>395.521</u>          |
| Likvide beholdninger                         | <u>0</u>                | <u>441.752</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>2.651.650</u></b> | <b><u>1.770.762</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>6.453.954</u></b> | <b><u>5.637.156</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                       | <u>kr.</u>       | <u>kr.</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                                |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                | 51.000           | 51.000           |
| Overført resultat                                 | 1.760.813        | 1.541.201        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>1.811.813</b> | <b>1.592.201</b> |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                     |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 1.792.395        | 2.559.023        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 1.792.395        | 2.559.023        |
| <br>Kortfristet del af langfristet gæld           | 63.282           | 80.604           |
| Gæld til pengeinstitutter                         | 1.397.613        | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 1.239.124        | 1.239.186        |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 80.327           | 96.742           |
| Anden gæld  | 69.400           | 69.400           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 2.849.746        | 1.485.932        |
| <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>               | <b>4.642.141</b> | <b>4.044.955</b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>                         | <b>6.453.954</b> | <b>5.637.156</b> |

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 3 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

|  | <b>Børsnoterede<br/>aktier<br/>kr.</b> |
|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2022  | <u>601.377</u>                         |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-410.899</u>                        |

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.894 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022, udgør 3.802 t.kr.

### 3. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TOLU Holding ApS, CVR-nr. 41 47 59 94, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for TOLU Holding ApS.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Thomas Lund Damgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Lund Damgaard

Direktør

ID: bb753e2c-faa6-4144-9f1b-cca09fadd687

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 11:46:34

Underskrevet med MitID



## Flemming Callesen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Flemming Callesen

Revisor

ID: 74264040

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 11:47:27

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Hansen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jesper Hansen

Revisor

ID: 70490378

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 11:50:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Pernille Lund Damgaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Pernille Lund Damgaard

Dirigent

ID: 9208-2002-2-300693506671

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 12:11:52

Underskrevet med NemID

NEM ID