

## **Ejendomsselskabet Ellehaven 35 ApS**

Ellehaven 35, 5690 Tommerup

**CVR-nr. 40 58 71 36**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. maj 2020

---

Allan Erik Andreasen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	5
Balance pr. 31. december 2019	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Ellehaven 35 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 11. maj 2020

### Direktion

Allan Erik Andreasen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ellehaven 35 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ellehaven 35 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 11. maj 2020

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA  
registreret revisor  
MNE-nr. mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ellehaven 35 ApS Ellehaven 35 5690 Tommerup CVR-nr.: 40 58 71 36 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Hjemsted: Assens Kommune
Direktion	Allan Erik Andreasen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udlejning af erhvervsejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 106.587, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 100.128.

Selskabet er stiftet ved apportindskud ad virksomheden Fyns Stål & Rør v/ Allan Andreansen. Driften er overdraget til datterselskabet Fyns Står & Rør ApS.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet vil blive væsentligt påvirket af udbruddet, da aktiviteten i dattervirksomheden p.t. er reduceret væsentligt. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

Bort set fra overståenden er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>413.208</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-444.156</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-30.948</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-22.800</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-53.748</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.626
Finansielle omkostninger	2	<u>-67.275</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-105.397</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.190</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-106.587</u></u></b>
Foreslået udbytte		55.300
Overført resultat		<u>-161.887</u>
		<b><u><u>-106.587</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	Åbning t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.477.200	1.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	18
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.477.200</b>	<b>1.518</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	55.626	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>55.626</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.532.826</b>	<b>1.518</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	39
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>39</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	369
Selskabsskat		13.310	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.310</b>	<b>369</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.726</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>28.036</b>	<b>408</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.560.862</b>	<b>1.926</b>



## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	Åbning t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40
Overkurs ved emission		0	167
Overført resultat		4.828	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		55.300	0
<b>Egenkapital</b>		<b>100.128</b>	<b>207</b>
Hensættelse til udskudt skat		46.000	32
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>46.000</b>	<b>32</b>
Banker		316.031	0
Gæld til realkreditinstitutter		633.282	695
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>949.313</b>	<b>695</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	90.800	0
Banker		0	630
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	277
Gæld til tilknyttede virksomheder		355.745	0
Anden gæld		18.876	85
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>465.421</b>	<b>992</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.414.734</b>	<b>1.687</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.560.862</b>	<b>1.926</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2019	40.000	166.715	0	0	206.715
Årets resultat	0	0	-161.887	55.300	-106.587
Overført fra overkurs ved emission	0	-166.715	166.715	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>4.828</b>	<b>55.300</b>	<b>100.128</b>

## Noter

	2019
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Lønninger	420.770
Andre personaleomkostninger	23.386
	<u>444.156</u>
	<u>444.156</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	67.275
	<u>67.275</u>
	<u>67.275</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-13.310
Årets udskudte skat	14.500
	<u>1.190</u>
	<u>1.190</u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2019	1.500.000	17.980
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-17.980</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	0
Årets afskrivninger	<u>22.800</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>22.800</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>1.477.200</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>40.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>40.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	0
Årets resultat	<u>15.626</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>15.626</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>55.626</u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019 <u>kr.</u>	Gæld 31. december 2019 <u>kr.</u>	Afdrag næste år <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Banker	0	376.031	60.000	76.000
Gæld til realkreditinstitutter	695.700	664.082	30.800	510.000
	<b><u>695.700</u></b>	<b><u>1.040.113</u></b>	<b><u>90.800</u></b>	<b><u>586.000</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Ingen

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 664, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 1.477.

Til sikkerhed for gæld til banker har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 660 i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ellehaven 35 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, samt huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet Ellehaven 35 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Ellehaven 35 ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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