

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

Ellebye Ejendomme ApS
Mosevænget 1
4180 Sorø

CVR nr. 41374373

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2023

Dirigent

Kenneth Kaare Ellebye

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Ellebye Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Selskabets årsrapport for 2022 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 19. juni 2023

Direktion

Kenneth Kaare Ellebye

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ellebye Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ellebye Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 19. juni 2023

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Ole Rygaard Andersen
Registreret revisor
mne32755

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ellebye Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af udlejningsejendom mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	90.559	-133.165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	791.110	-21.154
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	881.669	-154.319
Andre finansielle indtægter	0	8.696
Øvrige finansielle omkostninger	-114.923	-191.052
RESULTAT FØR SKAT	766.746	-336.675
Skat af årets resultat	-61.851	0
ÅRETS RESULTAT	704.895	-336.675
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	704.895	-336.675
Disponeret i alt	704.895	-336.675

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
1. Investeringsejendomme	4.000.000	2.862.825
Materielle anlægsaktiver i alt	4.000.000	2.862.825
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.000.000	2.862.825
Andre tilgodehavender	0	24.771
Periodeafgrænsningsposter	0	60.000
Tilgodehavender i alt	0	84.771
Likvide beholdninger	33.706	290.135
Likvide beholdninger i alt	33.706	290.135
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	33.706	374.906
AKTIVER I ALT	4.033.706	3.237.731

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	189.201	-515.693
EGENKAPITAL I ALT	229.201	-475.693
Hensættelser til udskudt skat	61.851	0
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	61.851	0
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.238.017	3.078.429
Kreditinstitutter i øvrigt	639.120	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.877.137	3.078.429
Kortfristet andel af langfristet gæld	105.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
Anden gæld	142.636	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	607.881	634.995
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	865.517	634.995
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.742.654	3.713.424
PASSIVER I ALT	4.033.706	3.237.731
3. Væsentlige aktiviteter		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Dagsværdireguleringer		

Egenkapitaloppgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital		
Primo	40.000	40.000
Ultimo	40.000	40.000
Overført resultat		
Primo	-515.694	-179.018
Overført fra resultatdisponering	704.895	-336.675
Ultimo	189.201	-515.693
Egenkapital ultimo	229.201	-475.693

Noter

	2022	2021
1. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	2.890.437	1.550.000
Tilgang	346.065	1.340.437
Anskaffelsessum, ultimo	3.236.502	2.890.437
Dagsværdireguleringer:		
Dagsværdireguleringer, primo	-27.612	-6.458
Årets dagsværdireguleringer	791.110	-21.154
Dagsværdireguleringer, ultimo	763.498	-27.612
Bogført værdi, ultimo	4.000.000	2.862.825

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2022 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -267 og t.kr. 308.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 2.440 efter 5 år.

3. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor t.kr. 2.313, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.000.

Ejerpantebrev på i alt t.kr. 690 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Noter

Investerings- ejendomme

5. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2022	4.000.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	791.110
Dagsværdiniveau	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kenneth Kaare Ellebye

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenneth Kaare Ellebye
Dirigent
ID: 2a683407-bd33-460b-87bd-4079b7e714e6
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 17:32:21
Underskrevet med MitID



Kenneth Kaare Ellebye

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenneth Kaare Ellebye
Direktør
ID: 2a683407-bd33-460b-87bd-4079b7e714e6
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 17:32:21
Underskrevet med MitID



Ole Rygaard Andersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Ole Andersen
Revisor
ID: 1232019820986
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 17:34:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 12f9c9JZRJR250255401

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.