



*Ellen Ejendomme ApS  
Ydunsvej 10  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 41938730*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar 2023 - 31. december 2023*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1 / 2 2024

Jimmi Persson  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsesberetning..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse ..... 13

Noter..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ellen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31 / 1 2024

**Direktion**



Jimmi Persson

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ellen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ellen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

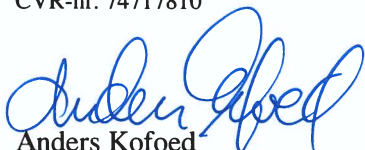
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Rønne, den 31 / 1 2024

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ellen Ejendomme ApS Ydunsvej 10 3700 Rønne
	E-mail: info@perssonejendomme.dk
	CVR-nr.: 41 93 87 30
	Stiftet: 9. december 2020
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jimmi Persson
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	Anders Kofoed Ingrid Sonne

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. 257, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 10.002, og en egenkapital på t.kr. 667.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2024.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ellen Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	40 %

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>963.537</b>	<b>906.237</b>
1 Af- og nedskrivninger.....	-126.500	-121.300
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>837.037</b>	<b>784.937</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	1.402
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-137	0
Andre finansielle omkostninger .....	-506.761	-527.218
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>330.139</b>	<b>259.121</b>
2 Skat af årets resultat.....	-72.749	-57.023
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>257.390</b>	<b>202.098</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	257.390	202.098
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>257.390</b>	<b>202.098</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
3 Grunde og bygninger .....	9.959.155	9.822.730
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>9.959.155</b>	<b>9.822.730</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.959.155</b>	<b>9.822.730</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	149.320
Andre tilgodehavender .....	2.435	3.939
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.435</b>	<b>153.259</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>40.353</b>	<b>12.788</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>42.788</b>	<b>166.047</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.001.943</b>	<b>9.988.777</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	627.140	369.750
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>667.140</b>	<b>409.750</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	86.525	58.446
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>86.525</b>	<b>58.446</b>
Kreditinstitutter .....	8.560.459	8.815.830
Deposita.....	151.000	151.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8.711.459</b>	<b>8.966.830</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	327.500	377.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	13.600
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	94.107	0
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	44.670	27.800
Anden gæld.....	54.915	52.015
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.627	82.736
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>536.819</b>	<b>553.751</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>9.248.278</b>	<b>9.520.581</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>10.001.943</b>	<b>9.988.777</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo .....	369.750	167.652
Årets resultat.....	257.390	202.098
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>627.140</b>	<b>369.750</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>667.140</b>	<b>409.750</b>

## NOTER

	2023	2022		
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>				
Bygninger .....	126.500	121.300		
<b>Af- og nedskrivninger i alt .....</b>	<b>126.500</b>	<b>121.300</b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat .....	44.670	27.800		
Regulering af udskudt skat .....	28.079	29.223		
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>72.749</b>	<b>57.023</b>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			Grunde og bygninger	
Kostpris, primo .....		10.065.330		
Tilgang i årets løb .....		262.925		
Kostpris 31. december 2023		10.328.255		
Af-/nedskrivninger, primo .....		-242.600		
Årets af-/nedskrivninger .....		-126.500		
Af-/nedskrivninger 31. december 2023		-369.100		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.959.155</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter .....	9.193.430	8.887.959	327.500	7.118.700
Deposita .....	151.000	151.000	0	0
	<b>9.344.430</b>	<b>9.038.959</b>	<b>327.500</b>	<b>7.118.700</b>

## NOTER

	2023	2022
<b>5 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat.....	44.670	27.800
Sambeskatningsbidrag.....	-44.670	-27.800
	<hr/>	<hr/>
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**6 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (Administrationselskab, CVR-nr. 41 91 64 43). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for pantebrevsgæld er lyst pant på t.kr. 9.833 i grunde og bygninger, med bogført værdi pr. 31. december 2023 på t.kr. 9.959.

**8 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af anpartskapitalen på kr. 40.000.

Jaap Holding ApS, Ydunsvej 10, 3700 Rønne