



*Ellen Ejendomme ApS
Ydunsvej 10
3700 Rønne*

CVR-nummer: 41938730

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/3 2023

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 2022

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 2022 for Ellen Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 6/3 2023

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 2022 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 6/3 2023

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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. 202, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 9.989, og en egenkapital på t.kr. 410.

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 2023

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2023.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ellen Ejendomme ApS for 2022 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, investeringsejendommenes 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 posterings 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 2022

	2022	2020/21
BRUTTORESULTAT	906.237	882.542
1 Af- og nedskrivninger.....	-121.300	-121.300
DRIFTSRESULTAT	784.937	761.242
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.402	0
Andre finansielle omkostninger	-527.218	-546.185
RESULTAT FØR SKAT	259.121	215.057
2 Skat af årets resultat.....	-57.023	-47.405
ÅRETS RESULTAT	202.098	167.652
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	202.098	167.652
DISPONERET I ALT	202.098	167.652

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
3 Grunde og bygninger.....	9.822.730	9.944.030
Materielle anlægsaktiver.....	9.822.730	9.944.030
ANLÆGSAKTIVER.....	9.822.730	9.944.030
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	149.320	6.421
Andre tilgodehavender	3.939	1.042
Tilgodehavender	153.259	7.463
Likvide beholdninger	12.788	17.269
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	166.047	24.732
AKTIVER	9.988.777	9.968.762

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	369.750	167.652
EGENKAPITAL.....	409.750	207.652
Hensættelse til udskudt skat	58.446	29.223
HENSATTE FORPLIGTELSER	58.446	29.223
Kreditinstitutter	8.815.830	9.121.550
Deposita.....	151.000	150.100
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	8.966.830	9.271.650
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	377.600	293.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	13.600	12.000
5 Selskabsskat.....	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	27.800	18.182
Anden gæld.....	52.015	49.832
Periodeafgrænsningsposter.....	0	9.200
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	82.736	77.623
Kortfristede gældsforpligtelser	553.751	460.237
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.520.581	9.731.887
PASSIVER	9.988.777	9.968.762
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	167.652	0
Årets resultat.....	202.098	167.652
Overført resultat ultimo.....	369.750	167.652
EGENKAPITAL.....	409.750	207.652

NOTER

	2022	2020/21
1 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	121.300	121.300
Af- og nedskrivninger i alt	121.300	121.300
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	27.800	18.182
Regulering af udskudt skat	29.223	29.223
Skat af årets resultat i alt	57.023	47.405
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		10.065.330
Kostpris 31. december 2022		10.065.330
Af-/nedskrivninger, primo		-121.300
Årets af-/nedskrivninger		-121.300
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		-242.600
Materielle anlægsaktiver i alt		9.822.730

Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør t.kr. 6.900.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	9.414.950	9.193.430	377.600	7.526.600
Deposita	150.100	151.000	0	0
	9.565.050	9.344.430	377.600	7.526.600

NOTER

	2022	2021
5 Selskabsskat		
Skat af årets resultat.....	27.800	18.182
Sambeskatningsbidrag.....	-27.800	-18.182
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat i alt.....	0	0
	<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 (Administrationsselskab, 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 2022 på t.kr. 9.823.

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