

# **ELLAB HOLDING A/S**

Trollesmindealle 25  
3400 Hillerød

Årsrapport  
1. maj 2019 - 30. april 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**11/08/2020**

**Sys Agnes Roving**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ELLAB HOLDING A/S

Trollesmindealle 25

3400 Hillerød

e-mailadresse: [hjln@ellabfonden.dk](mailto:hjln@ellabfonden.dk)

CVR-nr: 87803228

Regnskabsår: 01/05/2019 - 30/04/2020

**Revisor**

DVU STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Lyskær 1, 3

2730 Herlev

DK Danmark

CVR-nr: 21860506

P-enhed: 1005265189

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2019 - 30. april 2020 for ELLAB HOLDING A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 29/05/2020

## Direktion

Hans Jørgen Leo Nielsen

## Bestyrelse

Sys Agnes Roving

Hans Jørgen Leo Nielsen

Peter Krogh

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ELLAB HOLDING A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ELLAB HOLDING A/S for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Herlev, 29/05/2020

Henrik Volland , mne16627  
Statsautoriseret revisor  
DVU STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 21860506

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i besiddelse af fast ejendom og passiv investering i aktier i tilknyttede virksomheder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på -2.267 t.kr. er mindre tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

## 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Ejendomsomkostninger

Ejendomssomkostninger omfatter ejendomsskatter mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorhold, husleje og afskrivninger.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægterne indeholder den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, modtagne aktieudbytter og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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.



Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde måles til kostpris.

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

Der foretages ikke afskrivninger på grunde.

Aktiver med en kostpris på under 14 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedens resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshæftigheden med fradrag af afskrivninger på goodwill.

**Andre værdipapirer**, der ikke er børsnoterede, og som er medtaget under anlægsaktiver, måles til kostpris eller til genindvindingsværdi såfremt denne skønnes lavere.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af

skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

# Resultatopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Ejendomsomkostninger .....		-347.489	-347.460
Administrationsomkostninger .....		-900.929	-1.018.006
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		485.918	451.526
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-762.500</b>	<b>-913.940</b>
Personaleomkostninger .....	1	-553.668	-553.544
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.316.168</b>	<b>-1.467.484</b>
Andre finansielle indtægter .....		6.195.298	21.454.329
Øvrige finansielle omkostninger .....		-6.992.503	-1.974.981
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.113.373</b>	<b>18.011.864</b>
Skat af årets resultat .....		-153.498	600
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-2.266.871</b>	<b>18.012.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	17.560.338
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		485.918	451.526
Overført resultat .....		-102.752.789	600
<b>I alt .....</b>		<b>-2.266.871</b>	<b>18.012.464</b>

# Balance 30. april 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger .....		11.442.780	11.442.780
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.442.780</b>	<b>11.442.780</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		10.145.392	9.659.474
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		7.500.000	7.500.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>17.645.392</b>	<b>17.159.474</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.088.172</b>	<b>28.602.254</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	2.774.312
Tilgodehavende skat .....		1.831.595	2.521.204
Andre tilgodehavender .....		68.282	312.667
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.899.877</b>	<b>5.608.183</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		263.673.920	319.052.881
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>263.673.920</b>	<b>319.052.881</b>
Likvide beholdninger .....		6.075.336	6.027.477
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>271.649.133</b>	<b>330.688.541</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>300.737.305</b>	<b>359.290.795</b>

# Balance 30. april 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.545.392	1.059.474
Overført resultat .....		232.703.547	335.456.336
Forslag til udbytte .....		0	17.560.338
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>239.248.939</b>	<b>359.076.148</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		29.132	29.132
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>29.132</b>	<b>29.132</b>
Gæld til banker .....		932.889	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		124.500	109.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		60.377.554	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		24.291	76.015
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>61.459.234</b>	<b>185.515</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>61.459.234</b>	<b>185.515</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>300.737.305</b>	<b>359.290.795</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	5.000.000	1.059.474	335.456.336	17.560.338	359.076.148
Betalt udbytte .....				-17.560.338	-17.560.338
Årets resultat .....		485.918	-102.752.789	100.000.000	-2.266.871
Betalt ekstraordinært udbytte				-100.000.000	-100.000.000
Egenkapital, ultimo .....	5.000.000	1.545.392	232.703.547	0	239.248.939

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Løn og gager	549.996	549.996
Andre omkostninger til social sikring	3.672	3.548
	<b>553.668</b>	<b>553.544</b>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i værdipapirer associerede virksomheder kr.	Andre og kapitalandele kr.
Kostpris primo	8.600.000	7.500.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.600.000</b>	<b>7.500.000</b>
Nettoopskrivninger primo	1.059.474	0
Andel i årets resultat	485.918	0
Modtaget udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>1.545.392</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.145.392</b>	<b>7.500.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Ellab Properties A/S, Hillerød	40 %

### 3. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ellab-Fonden, Hillerød.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1