

ÅRSREDOVISNING

för

Ellet Assets AB

Org.nr. 556629-1190

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Resultat- och balansräkningarna har denna dag fastställts på årsstämman.

Stämman beslöt att disponera resultatet enligt styrelsens förslag.

5/13/2025

Styrelseledamot/VD

Ellet Assets AB

Org.nr. 556629-1190

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Ellet Assets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ellet Assets AB bildades 2001. Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och värdepapper, samt bedriva konsultverksamhet inom medicinsk forskning och utveckling, management och organisationsutveckling, marknadsföring och försäljning.

Bolaget ägs av Pedellet Invest AB 50%, som ägs 100% av IngaLill Forslund Larsson, och Larssons Fastighets- och Konsult AB 50%, som ägs 100% av Lars Larsson.

Företagets säte är Lund.

Fastighetsverksamheten

Åre

Uthyrningsverksamheten går fortsatt bra. Bytet av hyresförmedlare har inte fungerat helt tillfredsställande, vilket gjort att beslut är taget att återgå till Skistar. Vi kommer enbart fokusera på vinteruthyrning.

Le Cannet, Frankrike.

Uthyrning fungerar enligt plan.

Lägenhetsinnehaven i Bostadsrättsföreningen Studenten 12

I samband med upplåtelse av lägenheterna i BRF Studenten 12 230704, förvärvades fyra av de sex lägenheterna av Ellet Assets AB, med avsikten att sälja tre av dessa på öppna marknaden så snart som möjligt, men marknaden har varit extremt avvaktande. Två av lägenheterna har under verksamhetsåret hyrts ut i andra hand, samtidigt som två av dem varit till salu.

Konsultverksamheten

Möjlighet för konsultarbete finns fortfarande. Lars Larsson har under året haft ett konsultuppdrag åt ett skotskt Life Science bolag. IngaLill Forslund har under året haft fortsatt engagemang och styrelseuppdrag på volontärbasis.

Personal

Två personer är engagerade i bolaget; IngaLill Forslund Larsson och Lars Larsson.

Styrelsen

Styrelsen består av IngaLill Forslund Larsson och Lars Larsson (ordf), samt Mårten Forslund och Rikard Svärdby suppleanter. Ambitionen är fortsatt engagemang av suppleanterna i verksamheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ellet Assets AB hade under verksamhetsåret följande dotterbolag:

- Vid ingången av året hade bolaget ett ägande av Nible Invest AB om 57,5%.

Under året har Nible Invest förvärvats av Cormac Fastigheter AB den 26 oktober 2023.

Ellet Assets har efter detta inget engagemang i Nible Invest eller Nöbbegård Projekt AB.

Händelser och förväntningar för räkenskapsåret 2024/2025

Engagemanget i BRF Studenten 12

Tre av lägenheterna har varit till salu och alla tre lägenheter är sålda per signeringsdagen. Lägenhet 1202 är såld i september 2024, 12b och 1001 i februari 2025.

1201 är fortsatt uthyrd i andra hand och förväntas vara uthyrd under hela räkenskapsåret.

Åre

Vi ser en förbättring i uthyrning efter att ha återgått till att hyra ut via Skistar.

Frankrike.

Uthyrning av lägenheten i Le Cannet Frankrike, förväntas även fortsättningsvis vara uthyrd till 100%.

Ytterligare fastighetsförvärv kan bli möjliga, och evalueras kontinuerligt.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten kommer att fortsätta i begränsad omfattning såsom tidigare år.

Ellet Assets AB

Org.nr. 556629-1190

Flerårsöversikt

2025052317174

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	834 747	382 234	966 964	283 086
Resultat efter finansiella poster	-158 192	-4 722 212	20 745 370	-661 640
Soliditet (%)	62,86	83,60	79,59	11,64

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	22 565 021	-4 722 212	17 942 809
Utdelning		-4 000 000	0	-4 000 000
Balanseras i ny räkning		-4 722 212	4 722 212	0
Årets resultat			-158 192	-158 192
Belopp vid årets utgång	100 000	13 842 809	-158 192	13 784 617

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	13 842 809
Årets resultat	-158 192
	<u>13 684 617</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	13 684 617
	<u>13 684 617</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Ellet Assets AB

Org.nr. 556629-1190

RESULTATRÄKNING

2025052317175

	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		834 747	382 234
Övriga rörelseintäkter		0	82 742
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>834 747</u>	<u>464 976</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-120 314	-245 226
Övriga externa kostnader		-359 721	-615 360
Personalkostnader		-24 583	-24 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-321 063	-179 687
Summa rörelsekostnader		<u>-825 681</u>	<u>-1 064 325</u>
Rörelseresultat		9 066	-599 349
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-76 515	-3 993 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 807	4 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 550	-133 842
Summa finansiella poster		<u>-167 258</u>	<u>-4 122 863</u>
Resultat efter finansiella poster		-158 192	-4 722 212
Resultat före skatt		-158 192	-4 722 212
Årets resultat		<u>-158 192</u>	<u>-4 722 212</u>

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR

Not

2025052317176

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

7 650 673

7 824 923

Inventarier, verktyg och installationer

3

720 530

160 465

Summa materiella anläggningstillgångar

8 371 203

7 985 388

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

0

28 750

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

10 290 500

10 290 500

Andra långfristiga fordringar

6

2 950 000

2 950 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

13 240 500

13 269 250

Summa anläggningstillgångar

21 611 703

21 254 638

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

752

12 567

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

97 492

170 874

Summa kortfristiga fordringar

98 244

183 441

Kassa och bank

Kassa och bank

216 838

23 390

Summa kassa och bank

216 838

23 390

Summa omsättningstillgångar

315 082

206 831

SUMMA TILLGÅNGAR

21 926 785

21 461 469

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2025052317177

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 842 809

22 565 021

Årets resultat

-158 192

-4 722 212

Summa fritt eget kapital

13 684 617

17 842 809

Summa eget kapital

13 784 617

17 942 809

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

2 772 000

2 772 000

Övriga skulder

870 000

290 628

Summa långfristiga skulder

3 642 000

3 062 628

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

300

0

Övriga skulder

4 235 087

234 999

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

264 781

221 033

Summa kortfristiga skulder

4 500 168

456 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 926 785

21 461 469

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Övriga materiella anläggningstillgångar	20

Avskrivningar sker ej på mark och konst.

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 230 424	9 230 424
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	9 230 424	9 230 424
Ingående avskrivningar	-1 405 501	-1 231 251
Årets avskrivningar	-174 250	-174 250
Utgående avskrivningar	-1 579 751	-1 405 501
Redovisat värde	7 650 673	7 824 923
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	3 866 000	2 448 000
Byggnader	5 400 000	3 300 000
	9 266 000	5 748 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	343 996	343 996
Inköp	706 878	0
Utgående anskaffningsvärden	1 050 874	343 996
Ingående avskrivningar	-183 531	-178 094
Årets avskrivningar	-146 813	-5 437
Utgående avskrivningar	-330 344	-183 531
Redovisat värde	720 530	160 465

Av totala anskaffningsvärdet avser 127 840 kr konst, vilket är ej avskrivningsbart.

Not 4 Andelar i koncernföretag

		2024-08-31	2023-08-31
Företag	Antal /Kapitalandel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		
Nible Invest AB (Vellinge Parkhus Projekt AB)	0	0	28 750
559112-8920	Malmö	0,00%	28 750
Nible Invest AB (Vellinge Parkhus Projekt AB)			
Ingående anskaffningsvärden		28 750	28 750
Försäljningar		-28 750	0
Utgående anskaffningsvärden		0	28 750
Redovisat värde		0	28 750

NOTER

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 290 500	40 500
	Inköp andelar i bostadsrättsföreningar	<u>0</u>	<u>10 250 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>10 290 500</u>	<u>10 290 500</u>
	Redovisat värde	10 290 500	10 290 500

Not 6	Andra långfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 950 000	0
	Tillkommande fordringar	<u>0</u>	<u>2 950 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>2 950 000</u>	<u>2 950 000</u>
	Redovisat värde	2 950 000	2 950 000

Not 7	Långfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	Förfaller senare än 5 år	2 772 000	3 062 625

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
	Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

2025052317180

Lund
2025-03-05

Inga-Lill Forslund Larsson
Verkställande direktör

Lars Larsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3- 2025.

Mats-Åke Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I ELLET ASSETS AB

ORG.NR. 556629-1190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ellet Assets AB för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ellet Assets ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ellet Assets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ellet Assets AB för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ellet Assets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 5/3/2025

Mats Åke Andersson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

0709-189678