

ÅRSREDOVISNING

för

Ellet Assets AB

Org.nr. 556629-1190

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

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

Resultat- och balansräkningarna har denna dag fastställts på årsstämma.
Stämman beslöt att disponera resultatet enligt styrelsens förslag.

29/3 2023

.....
Styrelseledamot/Ordförande

Ellet Assets AB

Org nr. 556629-1190

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

Ellet Assets AB har följande dotterbolag:

- Nible Invest AB 57,5% ägande

Bolaget ägs sedan i december 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.

Fastighetsverksamheten

Nible Invest

Ellet Assets AB som tillsammans med Projekt Öresund AB, PÖAB, äger Nible Invest AB, har under verksamhetsåret haft ett fortsatt engagemang i fastigheten Nöbbelöv 10:14 via Nöbbe Gård Projekt AB, och kommer så att ha fram till 2-årsbesiktning av fastigheten Q1 2023 (som levererades med inflyttning 5 Feb 2021).

Åre

Uthyrningsverksamheten går fortsatt bra. Satsning och intresse för sommarverksamhet i Åre, har inneburit möjlighet för uthyrning även sommartid från och med sommaren 2022. Utbudet av bostäder är stort, vilket inneburit begränsad uthyrning för vår fastighet sommartid än så länge.

Pga av ändrat hyresavtal från Skistar som handhaft uthyrningen sedan 2005, har beslut tagits att byta hyresförmedling till AGO i Åre från och med Maj 2022. Beslut har även tagits att förbättra finishen av huset i diverse mindre projekt, vilket kommer att genomföras innan vintersäsongen 2022/2023.

Värdeökningen av fastigheter i Åre har de senaste åren varit stor, och är speciellt uttalad i det område där vår fastighet ligger.

Le Cannet, Frankrike

Uthyrning fungerar enligt plan.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten har återupptagits under året. Det finns fortsatt möjlighet för konsultarbete vid förfrågan om support rörande intressanta projekt och uppdrag, vilket under innevarande räkenskapsår inneburit ett nytt konsultuppdrag för Lars Larsson.

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.

Förväntningar inför räkenskapsåret 2022/2023

Fokus ligger på utveckling av fastighetsverksamheten.

Beslut är taget att avyttra aktierna i Fastighets AB Olshög (vilket genomfördes 31/8-2022) som kommer att fusioneras med en nybildad Bostadsrättsförening "Studenten 12".

Fastighetsverksamheten

Vi ser ingen förändring av hyresmarknaden i Åre, fortsatt 100% uthyrning förväntas under vintersäsong. Spridda mindre uthyrningstillfällen under sommarsäsongen förväntas.

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

Nible Invest kommer att finnas som legal enhet ytterligare två år efter att projektet överlåtits till Brf Nöbbe Gård (Maj 2023).

Ytterligare fastighetsförvärv kan bli möjliga, och evalueras kontinuerligt.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten finns som möjlighet och utvärderas vid förfrågan.

Företagets säte är Lund.

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	966 964	283 086	400 077	358 774
Resultat efter finansiella poster	20 745 370	-661 640	-743 779	-527 011
Soliditet (%)	79 59	11 64	15 57	13 89

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	2 481 292	-661 640	1 919 652
Balanseras i ny räkning		-661 640	661 640	0
Årets resultat			20 745 370	20 745 370
Belopp vid årets utgång	100 000	1 819 652	20 745 370	22 665 021

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	1 819 651
Årets resultat	20 745 370
	<u>22 565 021</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	22 565 021
	<u>22 565 021</u>

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter ›lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		966 964	283 086
Övriga rörelseintäkter		12 995	0
Summa rörelseintäkter ›lagerförändringar m.m.		<u>979 959</u>	<u>283 086</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-430 346	-148 571
Övriga externa kostnader		-378 542	-263 978
Personalkostnader		-34 665	-40 438
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-179 687	-179 687
Summa rörelsekostnader		<u>-1 023 240</u>	<u>-632 674</u>
Rörelseresultat		-43 281	-349 588
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		20 876 043	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 750	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		28 750	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 892	-312 052
Summa finansiella poster		<u>20 788 651</u>	<u>-312 052</u>
Resultat efter finansiella poster		20 745 370	-661 640
Resultat före skatt		20 745 370	-661 640
Årets resultat		<u>20 745 370</u>	<u>-661 640</u>

2023042108255

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

7 999 173

8 173 423

Inventarier, verktyg och installationer

3

165 902

171 339

Summa materiella anläggningstillgångar

8 165 075

8 344 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

28 750

7 488 957

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

40 500

48 182

Summa finansiella anläggningstillgångar

69 250

7 537 139

Summa anläggningstillgångar

8 234 325

15 881 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

114 009

6 775

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 040 043

70 067

Summa kortfristiga fordringar

19 154 052

76 842

Kassa och bank

Kassa och bank

1 087 039

521 396

Summa kassa och bank

1 087 039

521 396

Summa omsättningstillgångar

20 241 091

598 238

SUMMA TILLGÅNGAR

28 475 416

16 480 139

2023042108256

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-08-31

2021-08-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

1 819 651

20 745 370

22 565 021

2 481 292

-661 640

1 819 652

Summa eget kapital

22 665 021

1 919 652

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

6

2 772 000

0

2 798 239

5 570 239

2 772 000

2 769 539

152 505

5 694 044

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

89 400

0

0

150 756

240 156

0

8 625 000

33 317

208 126

8 866 443

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 475 416

16 480 139

2023042108257

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.

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Markanläggningar	20

Avskrivningar sker ej på mark och konst.

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 230 424	9 230 424
Utgående anskaffningsvärden	9 230 424	9 230 424
Ingående avskrivningar	-1 057 001	-882 751
Årets avskrivningar	-174 250	-174 250
Utgående avskrivningar	-1 231 251	-1 057 001
Redovisat värde	7 999 173	8 173 423

Mark	2 448 000	1 519 000
Byggnader	3 300 000	2 772 000
	5 748 000	4 291 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	343 996	343 996
Utgående anskaffningsvärden	343 996	343 996
Ingående avskrivningar	-172 657	-167 220
Årets avskrivningar	-5 437	-5 437
Utgående avskrivningar	-178 094	-172 657
Redovisat värde	165 902	171 339

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

Not 4 Andelar i koncernföretag	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	7 517 707	7 517 707
Försäljningar	-7 488 957	0
Utgående anskaffningsvärden	28 750	7 517 707
Ingående nedskrivningar	-28 750	-28 750
Återförda nedskrivningar på försäljningar	28 750	0
Utgående nedskrivningar	0	-28 750
Redovisat värde	28 750	7 488 957

NOTER

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-08-31	2021-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	48 182	48 182
	Återbetalning aktieägartillskott	<u>-7 682</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>40 500</u>	<u>48 182</u>
	Redovisat värde	40 500	48 182

Not 6	Långfristiga skulder	2022-08-31	2021-08-31
	Förfaller senare än 5 år	5 570 239	5 694 044

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
	Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000

Not 8 Koncernförhållanden

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

Not 9 Definition av nyckeltal

↓ Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

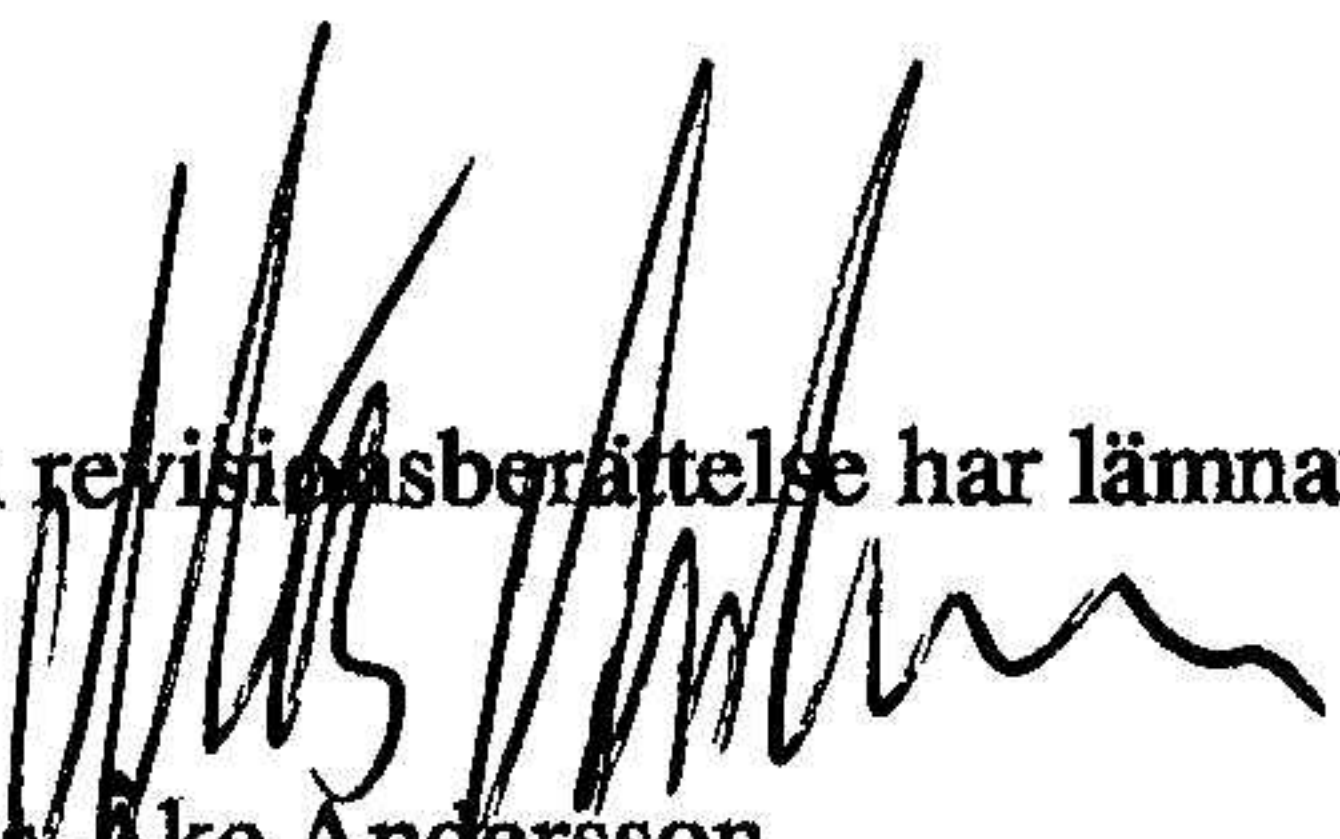
Lund, 2023-03-29

2023042108280


Inga-Lill Forslund Larsson
Verkställande direktör


Lars Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3- 2023.


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 2021-09-01 -- 2022-08-31.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ellet Assets AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2021-09-01 -- 2022-08-31 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 29/8 2023

Mats Åke Andersson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

0709-189678