

EKM Ejendomme ApS

CVR-nr. 41 56 89 33

Årsrapport for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. december 2025

Morten Geertsen Roosewelt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	8
Balance pr. 30. september 2025	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for EKM 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skørping, den 8. december 2025

Direktion

Morten Geertsen Roosevelt
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i EKM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EKM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. december 2025

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 28 96 65 71

Tom Picano
Registreret revisor, FDR
mne17814

Selskabsoplysninger

Selskabet

EKM Ejendomme ApS
C/O Morten Geertsen Roosevelt
Purkervej 8
9520 Skørping

CVR-nr.: 41 56 89 33

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Rebild

Direktion

Morten Geertsen Roosevelt, direktør

Revisor

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
Gugvej 140
9210 Aalborg SØ

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af alle typer udlejningsejendomme, renovering af ejendomme, investering i ejendomme med kapitalgevinst for øje samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 170.517, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.140.155.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EKM Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Brugstid Restværdi
Øvrige bygninger 50 år 80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Bruttofortjeneste		739.527	715.753
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-51.464</u>	<u>-51.464</u>
Resultat før finansielle poster		688.063	664.289
Finansielle indtægter		0	421
Finansielle omkostninger		<u>-435.576</u>	<u>-480.476</u>
Resultat før skat		252.487	184.234
Skat af årets resultat	2	<u>-81.970</u>	<u>-37.531</u>
Årets resultat		<u>170.517</u>	<u>146.703</u>
Overført resultat		<u>170.517</u>	<u>146.703</u>
		<u>170.517</u>	<u>146.703</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>10.612.441</u>	<u>10.663.905</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.612.441</u>	<u>10.663.905</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>20.670</u>	<u>20.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>20.670</u>	<u>20.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.633.111</u>	<u>10.683.905</u>
Andre tilgodehavender		8.000	29.999
Udskudt skatteaktiv		<u>22.522</u>	<u>26.150</u>
Tilgodehavender		<u>30.522</u>	<u>56.149</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>30.522</u>	<u>56.149</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.663.633</u></u>	<u><u>10.740.054</u></u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>1.100.155</u>	<u>929.638</u>
Egenkapital	4	<u>1.140.155</u>	<u>969.638</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.785.411</u>	<u>7.933.563</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>7.785.411</u>	<u>7.933.563</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	187.600	175.450
Banker		549.771	649.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		636.882	622.609
Selskabsskat		33.200	102.676
Anden gæld		298.197	262.777
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.417</u>	<u>15.418</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.738.067</u>	<u>1.836.853</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.523.478</u>	<u>9.770.416</u>
Passiver i alt		<u>10.663.633</u>	<u>10.740.054</u>

Noter

	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	56.364	33.858
Årets udskudte skat	3.628	3.673
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>21.978</u>	<u>0</u>
	<u>81.970</u>	<u>37.531</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2024		<u>10.850.926</u>
Kostpris 30. september 2025		<u>10.850.926</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024		<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2025		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024		187.021
Årets afskrivninger		<u>51.464</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025		<u>238.485</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		<u>10.612.441</u>

Noter

4 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	929.638	969.638
Årets resultat	0	170.517	170.517
Egenkapital 30. september 2025	<u>40.000</u>	<u>1.100.155</u>	<u>1.140.155</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. oktober 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. september</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.109.013	7.973.011	187.600	7.098.000
	<u>8.109.013</u>	<u>7.973.011</u>	<u>187.600</u>	<u>7.098.000</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.973, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 10.612.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 950, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Noter