

# EKM Ejendomme ApS

Purkervej 8  
9520 Skørping  
CVR-nr. 41 56 89 33

## Årsrapport for 2023/24

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. januar 2025

---

Morten Lie Geertsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	9
Balance pr. 30. september 2024	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 20. januar 2025

### Direktion

Morten Lie Geertsen  
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 2023 - 30. september 2024 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 revisorers 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 20. januar 2025

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

Tom Picano  
Registreret revisor, FDR  
MNE-nr. mne17814

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EKM Ejendomme ApS Purkervej 8 9520 Skørping  CVR-nr.: 41 56 89 33  Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Stiftet: 1. august 2020 Regnskabsår: 4. regnskabsår  Hjemsted: Rebild
<b>Direktion</b>	Morten Lie Geertsen, direktør
<b>Revisor</b>	RN - Revision Nordjylland ApS Registreret revisionsfirma Gugvej 140 9210 Aalborg SØ
<b>Pengeinstitut</b>	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 2023/24 udviser et overskud på kr. 146.703, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 969.637.

### 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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udlejning m.m. indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mn., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, kursregulering kreditforeningslån, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

		<b>Restværdi</b>
Investeringsjendomme	50 år	8.750.456 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendom**

Ejendommen 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 grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 nettorealisationværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationværdi.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 samt anden gæld, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>715.752</b>	<b>844.229</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-51.464	-45.705
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>664.288</b>	<b>798.524</b>
Finansielle indtægter	2	-79.211	20.201
Finansielle omkostninger	3	-400.843	-325.041
<b>Resultat før skat</b>		<b>184.234</b>	<b>493.684</b>
Skat af årets resultat	4	-37.531	-104.762
<b>Årets resultat</b>		<b>146.703</b>	<b>388.922</b>

## Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		10.663.905	10.632.917
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>10.663.905</u>	<u>10.632.917</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>20.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.683.905</u>	<u>10.632.917</u>
Andre tilgodehavender		28.670	0
Udskudt skatteaktiv		26.150	29.823
Periodeafgrænsningsposter		0	31.975
<b>Tilgodehavender</b>		<u>54.820</u>	<u>61.798</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>54.820</u>	<u>61.798</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>10.738.725</u></u>	<u><u>10.694.715</u></u>

## Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		929.637	782.934
<b>Egenkapital</b>	6	<b>969.637</b>	<b>822.934</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.933.562	8.026.453
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>7.933.562</b>	<b>8.026.453</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	175.450	176.050
Banker		649.923	610.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		622.609	570.097
Selskabsskat		102.676	169.526
Anden gæld		15.158	92
Periodeafgrænsningsposter		117.912	103.971
Deposita		143.798	206.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.835.526</b>	<b>1.845.328</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.769.088</b>	<b>9.871.781</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.738.725</b>	<b>10.694.715</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2023/2024</u> kr.	<u>2022/2023</u> kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>51.464</u>	<u>45.705</u>
	<b><u>51.464</u></b>	<b><u>45.705</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	421	0
Kursregulering DLR lån	<u>-79.632</u>	<u>20.201</u>
	<b><u>-79.211</u></b>	<b><u>20.201</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>400.843</u>	<u>325.041</u>
	<b><u>400.843</u></b>	<b><u>325.041</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	33.858	114.818
Årets udskudte skat	<u>3.673</u>	<u>-10.056</u>
	<b><u>37.531</u></b>	<b><u>104.762</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	10.768.474
Tilgang i årets løb	<u>82.452</u>
Kostpris 30. september 2024	<u>10.850.926</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	135.557
Årets afskrivninger	<u>51.464</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	<u>187.021</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b><u><u>10.663.905</u></u></b>

### 6 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	782.934	822.934
Årets resultat	<u>0</u>	<u>146.703</u>	<u>146.703</u>
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b><u><u>40.000</u></u></b>	<b><u><u>929.637</u></u></b>	<b><u><u>969.637</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.202.503</u>	<u>8.109.012</u>	<u>175.450</u>	<u>7.164.553</u>
	<b><u><u>8.202.503</u></u></b>	<b><u><u>8.109.012</u></u></b>	<b><u><u>175.450</u></u></b>	<b><u><u>7.164.553</u></u></b>

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.109, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.9.24 udgør t.kr. 10.634. Derudover er der afgivet personlig kaution fra Kapitalejer. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet personlig kaution af kapitalejer.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Lie Geertsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Geertsen Roosewelt

Direktør

På vegne af EKM Ejendomme ApS

ID: 098f829e-b61f-49c5-b4e9-9fafed0941e1

Tidspunkt for underskrift: 23-01-2025 kl.: 15:24:13

Underskrevet med MitID



## Morten Lie Geertsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Geertsen Roosewelt

Dirigent

På vegne af EKM Ejendomme ApS

ID: 098f829e-b61f-49c5-b4e9-9fafed0941e1

Tidspunkt for underskrift: 23-01-2025 kl.: 15:24:13

Underskrevet med MitID



## Tom Picano

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom René Picano

Revisor

På vegne af Revision Nordjylland ApS

ID: 81173ffc-8d1c-4d1b-91f8-83597fda6080

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-01-2025 kl.: 16:03:52

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cf1463SwxHt252293305

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).