

E&K Ejendomme ApS

Rønsvej 13

7100Vejle

CVR-nr. 38989979

Årsrapport 2024/25

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. september 2025

Martin Kyed
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for E&K Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. september 2025

Direktion

Martin Kyed
Adm. direktør

Andreas Brandt Eriksen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i E&K Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for E&K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 4. september 2025

Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen

Registreret revisor

mne17225

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	E&K Ejendomme ApS Rønsvej 13 7100Vejle
Telefon	41817494
E-mail	ekmontageaps@gmail.com
CVR-nr.	38989979
Stiftelsesdato	5. oktober 2017
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Martin Kyed Andreas Brandt Eriksen
Revisor	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Havnegade 5.2 7100Vejle
CVR-nr.	26273110
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Toldbodvej 2 7100Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg samt drift af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på kr. 159.732, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på kr. 13.973.974, og en egenkapital på kr. 3.196.285.

Selskabets moderselskab har i slutningen af regnskabsåret 2023/24 ydet et koncerntilskud på kr. 300.000 til E&K Ejendomme ApS for at støtte kapitalgrundlaget og forberede den finansielle stilling i selskabet til mulige nye opkøb eller tilbygninger mv. af de nuværende ejendomme.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år, hvorunder der forventes at den faldende renteniveau fra efteråret 2024 vil give rentebesparelser i forhold til de højere renteniveauer i 2023/24.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for E&K 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Dagsværdireserve

I dagsværdireserven indregnes årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter. Valutakursændringer ved omregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i nettoreserve efter indre værdis metode.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		700.503	575.733
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	200.000
Driftsresultat		700.503	775.733
Andre finansielle omkostninger		-502.433	-580.602
Resultat før skat		198.070	195.131
Skat af årets resultat		-38.338	-45.629
Årets resultat		159.732	149.502
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		0	156.000
Overført resultat		159.732	-6.498
Resultatdisponering		159.732	149.502

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	13.700.000	13.700.000
Materielle anlægsaktiver		<u>13.700.000</u>	<u>13.700.000</u>
Anlægsaktiver		<u>13.700.000</u>	<u>13.700.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.489	0
Tilgodehavender		<u>14.489</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>259.485</u>	<u>176.584</u>
Omsætningsaktiver		<u>273.974</u>	<u>176.584</u>
Aktiver		<u>13.973.974</u>	<u>13.876.584</u>

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		2.032.511	2.032.511
Overført resultat		1.113.774	954.042
Egenkapital		3.196.285	3.036.553
Hensættelser til udskudt skat		560.864	526.310
Hensatte forpligtelser		560.864	526.310
Gæld til kreditinstitutter		8.620.816	8.732.139
Gæld til banker		1.132.396	1.166.277
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	40.930
Deposita		203.750	193.744
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.956.962	10.133.090
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		134.500	129.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.036	39.138
Selskabsskat		41.699	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.628	11.993
Kortfristede gældsforpligtelser		259.863	180.631
Gældsforpligtelser		10.216.825	10.313.721
Passiver		13.973.974	13.876.584
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	6		

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har alene haft ansat 2 direktører til at varetage de administrative funktioner i årets løb.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.094.217	11.094.217
Kostpris ultimo	<u>11.094.217</u>	<u>11.094.217</u>
Dagsværdireguleringer primo	2.605.783	2.405.783
Årets reguleringer	0	200.000
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>2.605.783</u>	<u>2.605.783</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.700.000</u>	<u>13.700.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.620.816	109.500	8.062.000
Gæld til banker	1.132.396	25.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	20.000
Deposita	203.750	0	198.000
	<u>9.956.962</u>	<u>134.500</u>	<u>8.280.000</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for E&K Montage Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Derudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2024/25

2023/24

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 8.755, er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor t.kr. 1.132, er der givet pant i grunde og bygninger.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

6. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme til beboelse er målt efter en afkastmodel med en afkastkrav på 5,0% i lokalområdet for 2. kvartal 2025, hvorunder der er sket reduktion for forventet tomgangsleje på op til 5%.

Følsomhedsparametre:

Ved forventet tomgangsleje på 10%, og et nedsat afkastkrav til 4%, vil dagsværdien stige med ca. t.kr. 3.253.

Ved forventet tomgangsleje på 10%, og et øget afkastkrav til 6%, vil dagsværdien falde med ca. t.kr. 1.831.