

**E&K Ejendomme ApS**

Rønsvej 13, 7100 Vejle

CVR-nr. 38989979

**Årsrapport 2023/24**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. september 2024

---

Martin Kyed  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 25. september 2024

### **Direktion**

Martin Kyed  
Adm. direktør

Andreas Brandt Eriksen  
Direktør

**E&K Ejendomme ApS**

## **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 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 25. september 2024

### **Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen

Registreret revisor

mne17225

## E&K Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	E&K Ejendomme ApS Rønsvej 13 7100 Vejle
Telefon	41817494
E-mail	ekmontageaps@gmail.com
CVR-nr.	38989979
Stiftelsesdato	05-10-2017
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Martin Kyed Andreas Brandt Eriksen
<b>Revisor</b>	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Havnegade 5.2 7100 Vejle
CVR-nr.	26273110
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Toldbodvej 2 7100 Vejle

## **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 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på kr. 149.502, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på kr. 13.876.591, og en egenkapital på kr. 3.036.553.

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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg efter regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

## 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre tilgodehavender**

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

### **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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

### **Egenkapital**

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

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

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

**E&K Ejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## E&K Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>575.733</b>	<b>435.650</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		200.000	107.358
<b>Driftsresultat</b>		<b>775.733</b>	<b>543.008</b>
Finansielle omkostninger		-580.602	-448.100
<b>Resultat før skat</b>		<b>195.131</b>	<b>94.908</b>
Skat af årets resultat		-45.629	-25.227
<b>Årets resultat</b>		<b>149.502</b>	<b>69.681</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		156.000	83.739
Overført resultat		-6.498	-14.058
<b>Resultatdisponering</b>		<b>149.502</b>	<b>69.681</b>

E&K Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	13.700.000	13.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.700.000</b>	<b>13.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.700.000</b>	<b>13.500.000</b>
Andre tilgodehavender		7	0
Periodeafgrænsningsposter		0	20.989
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7</b>	<b>20.989</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>176.584</b>	<b>197.805</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>176.591</b>	<b>218.794</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.876.591</b>	<b>13.718.794</b>

## Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		2.032.511	1.876.511
Overført resultat		954.042	660.540
<b>Egenkapital</b>		<b>3.036.553</b>	<b>2.587.051</b>
Hensættelser til udskudt skat		526.310	476.425
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>526.310</b>	<b>476.425</b>
Gæld til kreditinstitutter		8.732.139	8.815.036
Gæld til banker		1.166.277	1.195.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.930	155.501
Deposita		193.744	154.476
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>10.133.090</b>	<b>10.320.978</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		129.500	136.459
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.138	185.881
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.000	12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>180.638</b>	<b>334.340</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.313.728</b>	<b>10.655.318</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.876.591</b>	<b>13.718.794</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	1.876.511	660.540	2.587.051
Årets resultat	0	156.000	-6.498	149.502
Tilskud fra koncern			300.000	300.000
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>2.032.511</b>	<b>954.042</b>	<b>3.036.553</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023/24	2022/23	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
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>	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	11.094.217	9.898.503	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>0</u>	<u>1.195.714</u>	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.094.217</u></b>	<b><u>11.094.217</u></b>	
Dagsværdireguleringer primo	2.405.783	2.298.425	
Årets reguleringer	<u>200.000</u>	<u>107.358</u>	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>2.605.783</u></b>	<b><u>2.405.783</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>13.700.000</u></b>	<b><u>13.500.000</u></b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	8.732.139	94.500	8.170.000
Gæld til banker	1.166.277	35.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	40.930	0	20.000
Deposita	193.744	0	193.744
	<b><u>10.133.090</u></b>	<b><u>129.500</u></b>	<b><u>8.383.744</u></b>

**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

2023/24

2022/23

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 8.862, er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor t.kr. 1.166, 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 2024, 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.