

*EK BYG ApS  
Livøvej 7G  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 29 16 74 78*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(17. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/5 2023

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	EK BYG ApS Livøvej 7G 8800 Viborg
	CVR-nr.: 29 16 74 78 Stiftet: 1. november 2005 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Axel Lothar Schramm Jan Mørup Jacobsen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Holstebrovej 2 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Axel Schramm Biler ApS, Livøvej 7G, 8800 Viborg MIDTJYSK GUMMIFABRIK ApS, Vinkelvej 128, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for EK BYG ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16/5 2023

**Direktion**



Axel Lothar Schramm



Jan Mørup Jacobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i EK BYG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EK BYG ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Viborg, den 16/5 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-m.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2022 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for EK BYG ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

### **Skat af årets resultat**

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

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.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>508.292</b>	<b>514.049</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>508.292</b>	<b>514.049</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-208.632	-14.268
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>299.660</b>	<b>499.781</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-172.569	-167.185
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>127.091</b>	<b>332.596</b>
Skat af årets resultat .....	-29.350	-73.748
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>97.741</b>	<b>258.848</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	97.741	258.848
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>97.741</b>	<b>258.848</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme .....	10.788.660	10.997.292
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.788.660</b>	<b>10.997.292</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.788.660</b>	<b>10.997.292</b>
Andre tilgodehavender .....	230	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>230</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>230</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.788.890</b>	<b>10.997.292</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	1.243.223	1.145.481
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.368.223</b>	<b>1.270.481</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	69.000	115.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>69.000</b>	<b>115.000</b>
Kreditinstitutter .....	7.181.102	7.270.526
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>7.181.102</b>	<b>7.270.526</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	93.388	93.386
Kreditinstitutter .....	729.442	918.687
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	8.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	14.000	14.000
Gæld til kapitalinteresser .....	1.051.523	1.006.258
Selskabsskat .....	55.350	69.748
Anden gæld .....	221.906	226.078
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	4.956	4.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.170.565</b>	<b>2.341.285</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>9.351.667</b>	<b>9.611.811</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>10.788.890</b>	<b>10.997.292</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	10.500.841
Kostpris 31. december 2022 .....	<u>10.500.841</u>
Opskrivninger, primo.....	496.451
Afgang i årets løb .....	<u>-208.632</u>
Opskrivninger 31. december 2022.....	287.819
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u><u>10.788.660</u></u></b>

Dagsværdi 31. december 2022, boliglejemål kr. 10.788.660,-  
 Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. -208.632,-

Investerings ejendomme består af 6 udlejningsejendomme i Viborg. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 5%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter .....	7.363.913	7.274.490	93.388	6.897.525
	<u>7.363.913</u>	<u>7.274.490</u>	<u>93.388</u>	<u>6.897.525</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 7.366, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 10.789.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.500 der giver pant i selskabets grunde og bygninger på Tegmarken, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 9.435.