

E&K Ejendomme ApS

Rønsvej 13, 7100 Vejle

CVR-nr. 38989979

Årsrapport 2018/19

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. september 2019

Martin Kyed
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. september 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 5. september 2019

Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen
Registreret revisor
mne17225

E&K Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	E&K Ejendomme ApS Rønsvej 13 7100 Vejle
Telefon	41817494
CVR-nr.	38989979
Stiftelsesdato	5. oktober 2017
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Martin Kyed, Adm. direktør Andreas Brandt Eriksen, Direktør
Moderselskab	E&K Montage Holding ApS Rønsvej 13, 7100 Vejle CVR nr. 38 48 92 75
Revisor	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Havnegade 5.2 7100 Vejle CVR-nr.: 26273110
Pengeinstitut	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 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. -7.104, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 2.319.253, og en egenkapital på kr. 51.355.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

I starten af regnskabsåret 2019/20 er der sket afslutning på igangværende ombygning af selskabets ejendom, der forventes at kunne forbedre lejeindtægter og markedsværdi af den samlede ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for E&K Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg efter regnskabsklasse C.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Der afskrives først på bygning efter afslutning på igangværende ombygning i forlængelse af købstidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

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

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 betalte acontoskatter.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		39.158	44.997
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-429	-429
Driftsresultat		38.729	44.568
Finansielle omkostninger		-47.837	-31.368
Resultat før skat		-9.108	13.200
Skat af årets resultat		2.004	-4.741
Årets resultat		-7.104	8.459
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.104	8.459
Resultatdisponering		-7.104	8.459

E&K Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.183.310	2.183.310
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.430	3.859
Materielle anlægsaktiver		2.186.740	2.187.169
Anlægsaktiver		2.186.740	2.187.169
Udskudte skatteaktiver		2.004	0
Periodeafgrænsningsposter		0	22.460
Tilgodehavender		2.004	22.460
Likvide beholdninger		130.509	171.043
Omsætningsaktiver		132.513	193.503
Aktiver		2.319.253	2.380.672

E&K Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.355	8.459
Egenkapital	2	51.355	58.459
Gæld til kreditinstitutter		1.763.701	1.828.023
Gæld til banker		181.990	199.754
Deposita		58.600	36.600
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.004.291	2.064.377
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		82.107	83.662
Gæld til banker		0	6.709
Gæld til tilknyttede virksomheder		173.500	128.545
Selskabsskat		0	4.888
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.000	15.282
Periodeafgrænsningsposter		0	18.750
Kortfristede gældsforpligtelser		263.607	257.836
Gældsforpligtelser		2.267.898	2.322.213
Passiver		2.319.253	2.380.672
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter**2018/19****2017/18****1. Personaleomkostninger**

Selskabet har alene haft ansat 2 direktører til at varetage de administrative funktioner i årets løb.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
-----------------------------------	---	---

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	ital		
Egenkapital primo	50.000	8.459	58.459
Forslag til årets resultatdisponering		-7.104	-7.104
	50.000	1.355	51.355

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.763.701	64.107	1.526.637
Gæld til banker	181.990	18.000	110.000
Anden gæld	58.600	0	0
	2.004.291	82.107	1.636.637

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.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 1.853, er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor t.kr. 200, er der givet pant i grunde og bygninger.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.