

E&K Ejendomme ApS

Rønsvej 13, 7100 Vejle

CVR-nr. 38989979

Årsrapport 2021/22

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-10-2022

Andreas Brandt Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 30-09-2022

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 2021 - 30. juni 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 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 30-09-2022

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 |
| E-mail | ekmontageaps@gmail.com |
| CVR-nr. | 38989979 |
| Stiftelsesdato | 05-10-2017 |
| Hjemsted | Vejle |
| Regnskabsår | 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| Direktion | Martin Kyed, Adm. direktør Andreas Brandt Eriksen, Direktør |
| 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 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 1.511.016, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 12.908.797, og en egenkapital på kr. 2.356.770.

Forventninger til fremtiden

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for E&K Ejendomme ApS for 2021/22 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

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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavende salgsprovenu fra solgte ejendomme.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 for betalte acontoskatter.

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

E&K Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 107.626 | 1.241.852 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 2.298.425 | -263.860 |
| Driftsresultat | | 2.406.051 | 977.992 |
| Finansielle omkostninger | | -277.954 | -230.747 |
| Resultat før skat | | 2.128.097 | 747.245 |
| Skat af årets resultat | | -617.081 | -157.704 |
| Årets resultat | | 1.511.016 | 589.541 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver | | 1.792.772 | -205.811 |
| Overført resultat | | -281.756 | 795.352 |
| Resultatdisponering | | 1.511.016 | 589.541 |

E&K Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 12.196.928 | 4.057.464 |
| Materielle anlægsaktiver | | 12.196.928 | 4.057.464 |
| Anlægsaktiver | | 12.196.928 | 4.057.464 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 3.048.925 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 2.145 |
| Tilgodehavender | | 0 | 3.051.070 |
| Likvide beholdninger | | 711.869 | 320.817 |
| Omsætningsaktiver | | 711.869 | 3.371.887 |
| Aktiver | | 12.908.797 | 7.429.351 |

Balance 30. juni 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 1.792.772 | 0 |
| Overført resultat | | 513.998 | 795.754 |
| Egenkapital | 3 | 2.356.770 | 845.754 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 617.081 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 617.081 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 6.283.459 | 0 |
| Gæld til banker | | 2.868.919 | 2.857.609 |
| Deposita | | 113.550 | 47.200 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 9.265.928 | 2.904.809 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 133.889 | 2.575.229 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 523.129 | 866.313 |
| Selskabsskat | | 0 | 225.246 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 12.000 | 12.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 669.018 | 3.678.788 |
| Gældsforpligtelser | | 9.934.946 | 6.583.597 |
| Passiver | | 12.908.797 | 7.429.351 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 6 | | |
| Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser | 7 | | |

Noter

| | 2021/22 | 2020/21 |
|---|-------------------|------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Selskabet har alene haft ansat 2 direktører til at varetage de administrative funktioner i årets løb. | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 2 | 2 |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 4.057.464 | 0 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 5.841.039 | 4.057.464 |
| Kostpris ultimo | 9.898.503 | 4.057.464 |
| Årets reguleringer | 2.298.425 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 2.298.425 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 12.196.928 | 4.057.464 |

3. Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Reserve for dagsværdiregulering | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 0 | 795.754 | 845.754 |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0 | 1.792.772 | -281.756 | 1.511.016 |
| | 50.000 | 1.792.772 | 513.998 | 2.356.770 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 6.283.459 | 83.889 | 5.996.192 |
| Gæld til banker | 2.868.919 | 50.000 | 2.500.000 |
| Deposita | 113.550 | 0 | 113.550 |
| | 9.265.928 | 133.889 | 8.609.742 |

5. 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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 6.367, er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor t.kr. 2.869, er der givet pant i grunde og bygninger.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Noter

2021/22

2020/21

7. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme til beboelse er målt efter en afkastmodel med en afkastkrav på 5% i lokalområdet for 2. kvartal 2022, hvorunder der er sket reduktion for forventet tomgangsleje på op til 10%.

Følsomhedsparametre:

Ved en nedsat afkastkrav til 4%, vil dagsværdien stige med ca. t.kr. 1.967.

Ved nedsat tomgangsleje til 5% vil dagsværdien stige med ca. t.kr. 511.