

EKM Ejendomme ApS

Purkervej 8
9520 Skørping
CVR-nr. 41 56 89 33

Årsrapport for 2021/22

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
5. januar 2023

Morten Lie Geertsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for EKM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skørping, den 5. januar 2023

Direktion

Morten Lie Geertsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i EKM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EKM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 5. januar 2023

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 28 96 65 71

Tom Picano
Registreret revisor, FDR
MNE-nr. mne17814

Selskabsoplysninger

Selskabet	EKM Ejendomme ApS Purkervej 8 9520 Skørping CVR-nr.: 41 56 89 33 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 Stiftet: 1. august 2020 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemsted: Rebild
Direktion	Morten Lie Geertsen, direktør
Revisor	RN - Revision Nordjylland ApS Registreret revisionsfirma Gugvej 140 9210 Aalborg SØ
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af alle typer udlejningsejendomme, renovering af ejendomme, investering i ejendomme med kapitalgevinst for øje samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 178.291, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 434.013.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EKM Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udlejning m.m. indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mn., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursregulering kreditforeningslån, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

		Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	8.750.456 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		413.113	293.008
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-44.542</u>	<u>-45.310</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		368.571	247.698
Finansielle indtægter	2	-47.172	120.090
Finansielle omkostninger	3	<u>-92.167</u>	<u>-104.678</u>
Resultat før skat		229.232	263.110
Skat af årets resultat	4	<u>-50.941</u>	<u>-47.388</u>
Årets resultat		<u>178.291</u>	<u>215.722</u>
Overført resultat		<u>178.291</u>	<u>215.722</u>
		<u>178.291</u>	<u>215.722</u>

Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.670.863	3.932.142
Materielle anlægsaktiver	5	<u>10.670.863</u>	<u>3.932.142</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.670.863</u>	<u>3.932.142</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.758
Udskudt skatteaktiv		19.767	0
Tilgodehavender		<u>19.767</u>	<u>1.758</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.767</u>	<u>1.758</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.690.630</u></u>	<u><u>3.933.900</u></u>

Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		394.013	215.722
Egenkapital	6	<u>434.013</u>	<u>255.722</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.178.237	2.921.984
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>8.178.237</u>	<u>2.921.984</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	243.044	0
Banker		667.571	149.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.241	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		652.524	429.800
Selskabsskat		118.096	47.388
Periodeafgrænsningsposter		89.917	35.560
Deposita		234.987	85.680
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.078.380</u>	<u>756.194</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.256.617</u>	<u>3.678.178</u>
Passiver i alt		<u>10.690.630</u>	<u>3.933.900</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>44.542</u>	<u>45.310</u>
	<u>44.542</u>	<u>45.310</u>
2 Finansielle indtægter		
Kursregulering DLR lån	<u>-47.172</u>	<u>120.090</u>
	<u>-47.172</u>	<u>120.090</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>92.167</u>	<u>104.678</u>
	<u>92.167</u>	<u>104.678</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.708	47.388
Årets udskudte skat	-9.799	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-9.968</u>	<u>0</u>
	<u>50.941</u>	<u>47.388</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. oktober 2021	3.982.181
Tilgang i årets løb	<u>6.778.534</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>10.760.715</u>
Opskrivninger 1. oktober 2021	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	45.310
Årets afskrivninger	<u>44.542</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>89.852</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u><u>10.670.863</u></u>

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	215.722	255.722
Årets resultat	<u>0</u>	<u>178.291</u>	<u>178.291</u>
Egenkapital 30. september 2022	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>394.013</u></u>	<u><u>434.013</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.921.984	8.421.281	243.044	7.172.465
	2.921.984	8.421.281	243.044	7.172.465

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.421, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.9.22 udgør t.kr. 10.671. Derudover er der afgivet personlig kaution fra Kapitalejer. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet personlig kaution af kapitalejer.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Geertsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Lie Geertsen

Direktør

ID: 098f829e-b61f-49c5-b4e9-9fafed0941e1

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 12:08:19

Underskrevet med MitID



Morten Geertsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Lie Geertsen

Dirigent

ID: 098f829e-b61f-49c5-b4e9-9fafed0941e1

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 12:08:19

Underskrevet med MitID



Tom Picano

Navnet returneret af dansk NemID var:

Tom Picano

Revisor

ID: 81454101

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2023 kl.: 12:29:06

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1857a9jzHhq249123960

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.