

---

# ***EkkøEjendomme ApS***

Magnesmindevej 8, 9800 Hjørring

## **Årsrapport for 2024**

---

CVR-nr. 28 30 38 31

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/6 2025

Anne Mette Ovesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                            | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7           |
| Balance 31. december                       | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10          |
| Noter til årsregnskabet                    | 11          |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EkkoEjendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 30. juni 2025

**Direktion**

René Dahl Nielsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EkkoEjendomme ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EkkoEjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aalborg, den 30. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Borregaard

statsautoriseret revisor

mne34353

Rasmus Møllergaard Stenskrog

statsautoriseret revisor

mne34161

# Selskabsoplysninger

|                      |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | EkkoEjendomme ApS<br>Magnesmindevej 8<br>9800 Hjørring<br><br>CVR-nr: 28 30 38 31<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 21. december 2004<br>Regnskabsår: 20. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Hjørring |
| <b>Direktion</b>     | René Dahl Nielsen                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Revisor</b>       | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Skibsbyggerivej 5, 4. sal<br>9000 Aalborg                                                                                                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Danmark<br>Brinck Seidelins Gade 10<br>9800 Hjørring                                                                                                                                                            |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 13.183.869, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 90.201.153. Det positive resultat er særligt påvirket af den positive dagsværdiregulering på investeringsejendomme på i alt DKK 15.741.319. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

En kunde har indgivet konkursbegæring efter status, og der forventes et lavere resultat i 2025 som følge heraf. Det forventes, at selskabet kan genudleje sine lejemål på tilsvarende vilkår som hidtil eller alternativt sælge enkelte lejemål til den bogførte dagsværdi.

Udover ovenstående er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                   | Note | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                                   |      | DKK               | DKK               |
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>      |      | <b>11.205.474</b> | <b>12.698.109</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver            |      | 15.741.319        | 8.261.408         |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>    |      | <b>26.946.793</b> | <b>20.959.517</b> |
| Personaleomkostninger                             | 2    | -3.490.217        | -2.058.594        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -1.498.120        | -1.640.811        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>21.958.456</b> | <b>17.260.112</b> |
| Finansielle indtægter                             | 3    | 1.031.565         | 444.290           |
| Finansielle omkostninger                          | 4    | -6.084.722        | -3.500.148        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>16.905.299</b> | <b>14.204.254</b> |
| Skat af årets resultat                            | 5    | -3.721.430        | -2.983.760        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>13.183.869</b> | <b>11.220.494</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | DKK               | DKK               |
| Forslag til resultatdisponering |                   |                   |
| Overført resultat               | 13.183.869        | 11.220.494        |
|                                 | <b>13.183.869</b> | <b>11.220.494</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                                          | Note | 2024               | 2023               |
|----------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
|                                                          |      | DKK                | DKK                |
| Investeringsjendomme                                     | 6    | 217.235.391        | 165.708.302        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                  | 7    | 841.854            | 1.378.503          |
| Indretning af lejede lokaler                             | 7    | 568.014            | 1.836.535          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          |      | <b>218.645.259</b> | <b>168.923.340</b> |
| <br>                                                     |      |                    |                    |
| Kapitalandele i dattervirksomheder                       | 8    | 40.000             | 40.000             |
| Lejede depositum og andre tilgodehavender                | 9    | 12.468.657         | 17.991.418         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                         |      | <b>12.508.657</b>  | <b>18.031.418</b>  |
| <br>                                                     |      |                    |                    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>231.153.916</b> | <b>186.954.758</b> |
| <br>                                                     |      |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser              |      | 125.239            | 553.244            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 2.397.221          | 1.241.561          |
| Andre tilgodehavender                                    |      | 0                  | 18.593             |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 214.000            | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter                                |      | 527.970            | 828.152            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>3.264.430</b>   | <b>2.641.550</b>   |
| <br>                                                     |      |                    |                    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>359.580</b>     | <b>285.275</b>     |
| <br>                                                     |      |                    |                    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>3.624.010</b>   | <b>2.926.825</b>   |
| <br>                                                     |      |                    |                    |
| <b>Aktiver</b>                                           |      | <b>234.777.926</b> | <b>189.881.583</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                                   | Note | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
|                                                   |      | DKK                | DKK                |
| Selskabskapital                                   |      | 23.147.000         | 23.147.000         |
| Overført resultat                                 |      | 67.054.153         | 53.870.284         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>90.201.153</b>  | <b>77.017.284</b>  |
| <br>                                              |      |                    |                    |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 13.670.430         | 9.949.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>13.670.430</b>  | <b>9.949.000</b>   |
| <br>                                              |      |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 74.210.922         | 62.159.035         |
| Kreditinstitutter                                 |      | 10.415.133         | 5.193.840          |
| Leasingforpligtelser                              |      | 204.696            | 610.682            |
| Anden gæld                                        |      | 9.214.301          | 7.005.729          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 10   | <b>94.045.052</b>  | <b>74.969.286</b>  |
| <br>                                              |      |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 10   | 3.474.358          | 2.422.500          |
| Kreditinstitutter                                 | 10   | 620.031            | 10.141.276         |
| Leasingforpligtelser                              | 10   | 162.315            | 162.880            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 1.783.054          | 1.017.517          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 24.579.647         | 9.375.283          |
| Selskabsskat                                      |      | 0                  | 256.760            |
| Anden gæld                                        | 10   | 2.587.956          | 2.428.087          |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 3.653.930          | 2.141.710          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>36.861.291</b>  | <b>27.946.013</b>  |
| <br>                                              |      |                    |                    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>130.906.343</b> | <b>102.915.299</b> |
| <br>                                              |      |                    |                    |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>234.777.926</b> | <b>189.881.583</b> |
| <br>                                              |      |                    |                    |
| Going concern                                     | 1    |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 11   |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12   |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|                          | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|--------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|                          | DKK                  | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar    | 23.147.000           | 53.870.284           | 77.017.284        |
| Årets resultat           | 0                    | 13.183.869           | 13.183.869        |
| Egenkapital 31. december | <b>23.147.000</b>    | <b>67.054.153</b>    | <b>90.201.153</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

EkkoEjendomme ApS' fortsatte drift er afhængig af, at EKKOfonden opretholder sin finansiering til selskabet. EKKOfonden har ved afgivelse af støtteerklæring bekræftet, at selskabet stiller den fornødne likviditet til rådighed for EkkoEjendomme ApS frem til den ordinære generalforsamling i 2026. Som følge heraf aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Personaleomkostninger

|                                                | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                | DKK              | DKK              |
| Lønninger                                      | 3.204.546        | 1.898.182        |
| Pensioner                                      | 241.568          | 141.710          |
| Andre omkostninger til social sikring          | 44.103           | 18.702           |
|                                                | <u>3.490.217</u> | <u>2.058.594</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>5</u>         | <u>3</u>         |

## 3. Finansielle indtægter

|                                             | 2024             | 2023           |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                             | DKK              | DKK            |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 183.697          | 37.300         |
| Andre finansielle indtægter                 | 847.868          | 406.990        |
|                                             | <u>1.031.565</u> | <u>444.290</u> |

## 4. Finansielle omkostninger

|                                            | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                            | DKK              | DKK              |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 1.170.000        | 446.800          |
| Andre finansielle omkostninger             | 4.914.722        | 3.053.348        |
|                                            | <u>6.084.722</u> | <u>3.500.148</u> |

## Noter til årsregnskabet

|                                                    | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                    | DKK              | DKK              |
| <b>5. Skat af årets resultat</b>                   |                  |                  |
| Årets aktuelle skat                                | 0                | 380.760          |
| Årets udskudte skat                                | 3.721.563        | 2.603.000        |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | -133             | 0                |
|                                                    | <b>3.721.430</b> | <b>2.983.760</b> |

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

|                                           | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------------|----------------------------|
|                                           | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 128.531.906                |
| Tilgang i årets løb                       | 35.785.770                 |
| Kostpris 31. december                     | 164.317.676                |
| <br>                                      |                            |
| Værdireguleringer 1. januar               | 37.176.396                 |
| Årets værdireguleringer                   | 15.741.319                 |
| Værdireguleringer 31. december            | 52.917.715                 |
| <br>                                      |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>217.235.391</b>         |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

I årets tilgange indgår investeringsejendomme under udførelse med en samlet værdi på 15.825.338 kr.

## Noter til årsregnskabet

|                                              | 2024        | 2023        |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                              | DKK         | DKK         |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 217.235.388 | 165.708.302 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 15.741.319  | 8.261.408   |

Selskabets investeringsejendomme består af 24 udlejningsejendomme pr. 31. december 2024. Ejendommene ligger geografisk spredt i Danmark.

Der er tale om én kontorejendom beliggende i et industriområde i Nordjylland, 4 beboelsesejendomme beliggende centralt i en provinsby i Nordjylland og 19 ejendomme, som udlejes til hovedsageligt socialpædagogiske formål beliggende spredt i Danmark, hovedsageligt uden for byområderne.

De enkelte ejendommers dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF model, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede pengestrømme og individuelle tilbagediskonteringsfaktor.

Der er i 2024 ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

I dagsværdiopgørelserne for 2024 er der anvendt en budgetperiode på 10 år, forventet inflation på 2% og følgende tilbagediskonteringsfaktorer:

- Nordjylland, kontorejendom: 9% (gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> på kr. 726)
- Nordjylland, beboelsesejendom: 7% (gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> på kr. 868)
- Nordjylland, socialpædagogiske formål: 8,5% - 11% (gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> på kr. 994)
- Sjælland, socialpædagogiske formål: 7% - 8,5% (gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> på kr. 2.332)
- Fyn, socialpædagogiske formål: 9% (gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> på kr. 1.317)
- Midtjylland, socialpædagogiske formål: 9% (gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> på kr. 1.009)

Der er ingen ejendomme beliggende i storbyerne København, Aarhus, Odense og Aalborg.

Der budgetteres ikke med væsentlig tomgang eller ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Materielle anlægsaktiver

|                                                         | Andre anlæg,<br>drifts-<br>materiel og<br>inventar | Indretning af<br>lejede lokaler |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                         | DKK                                                | DKK                             |
| Kostpris 1. januar                                      | 1.691.113                                          | 7.571.698                       |
| Tilgang i årets løb                                     | 35.043                                             | 0                               |
| Afgang i årets løb                                      | -386.713                                           | 0                               |
| Kostpris 31. december                                   | 1.339.443                                          | 7.571.698                       |
| <br>                                                    |                                                    |                                 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                         | 312.610                                            | 5.735.163                       |
| Årets afskrivninger                                     | 229.599                                            | 1.268.521                       |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -44.620                                            | 0                               |
| Ned- og afskrivninger 31. december                      | 497.589                                            | 7.003.684                       |
| <br>                                                    |                                                    |                                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>               | <b>841.854</b>                                     | <b>568.014</b>                  |
| <br>                                                    |                                                    |                                 |
| Heraf finansielle leasingaktiver                        | 418.550                                            | 0                               |

## 8. Kapitalandele i dattervirksomheder

|                                           | 2024<br>DKK   | 2023<br>DKK   |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kostpris 1. januar                        | 40.000        | 0             |
| Tilgang i årets løb                       | 0             | 40.000        |
| Kostpris 31. december                     | 40.000        | 40.000        |
| <br>                                      |               |               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>40.000</b> | <b>40.000</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

|                                           |                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                           | Lejededpositu<br>m og andre<br>tilgodehavend<br>er |
|                                           | DKK                                                |
| Kostpris 1. januar                        | 17.991.418                                         |
| Tilgang i årets løb                       | 355.039                                            |
| Afgang i årets løb                        | -5.877.800                                         |
| Kostpris 31. december                     | 12.468.657                                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>12.468.657</b>                                  |

|      |      |
|------|------|
| 2024 | 2023 |
| DKK  | DKK  |

## 10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Efter 5 år       | 61.171.695        | 52.417.000        |
| Mellem 1 og 5 år | 13.039.227        | 9.742.035         |
| Langfristet del  | 74.210.922        | 62.159.035        |
| Inden for 1 år   | 3.474.358         | 2.422.500         |
|                  | <b>77.685.280</b> | <b>64.581.535</b> |

### Kreditinstitutter

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Efter 5 år       | 7.677.025         | 2.249.110         |
| Mellem 1 og 5 år | 2.738.108         | 2.944.730         |
| Langfristet del  | 10.415.133        | 5.193.840         |
| Inden for 1 år   | 620.031           | 10.141.276        |
|                  | <b>11.035.164</b> | <b>15.335.116</b> |

# Noter til årsregnskabet

|                                            | 2024              | 2023             |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                            | DKK               | DKK              |
| <b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                   |                  |
| <b>Leasingforpligtelser</b>                |                   |                  |
| Efter 5 år                                 | 0                 | 0                |
| Mellem 1 og 5 år                           | 204.696           | 610.682          |
| Langfristet del                            | 204.696           | 610.682          |
| Inden for 1 år                             | 162.315           | 162.880          |
|                                            | <b>367.011</b>    | <b>773.562</b>   |
| <b>Anden gæld</b>                          |                   |                  |
| Efter 5 år                                 | 9.214.301         | 7.005.729        |
| Langfristet del                            | 9.214.301         | 7.005.729        |
| Øvrig kortfristet gæld                     | 2.587.956         | 2.428.087        |
|                                            | <b>11.802.257</b> | <b>9.433.816</b> |

## 11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for egen samt modervirksomhedens gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 9.640 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 217.235 tkr.

Til sikkerhed for egen samt modervirksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet virksomhedspant på i alt 1.000 tkr., der giver sikkerhed i simple fordringer, driftsmidler, lagerbeholdning, immaterielle rettigheder samt drivmidler og inventar med en regnskabsmæssig værdi på 976 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 77.685 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 217.235 tkr.

EkkoEjendomme ApS har afgivet en støtteerklæring til sit datterselskab.

### Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har en samlet huslejeforpligtelse på 2.400 tkr. med en løbetid på mellem 3-13 måneder. Den gennemsnitlige løbetid er 5 måneder.

# Noter til årsregnskabet

## 11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for EKKOholding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EkkoEjendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene. Reklassifikationerne påvirker ikke resultat, balancesum og egenkapital.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 regnskabspost nedenfor.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Af- og nedskrivninger

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

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien for investeringsejendommene baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flowmodel, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år    |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## *Nedskrivning af anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender og deposita, der måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.