



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ECAB EJENDOMSELSKAB A/S**  
**INDUSTRI-PARKEN 14, LIND, 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. november 2016

---

Brian Rasmussen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ECAB Ejendomsselskab A/S Industriparken 14, Lind 7400 Herning
	Telefon: 97 16 16 16
	CVR-nr.: 26 91 12 22
	Stiftet: 5. december 2002
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Bestyrelse</b>	Michael Skov, formand Brian Rasmussen Knud Hareskov
<b>Direktion</b>	Brian Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Dalgasgade 35 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for ECAB Ejendomsselskab A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. november 2016

Direktion

---

Brian Rasmussen

Bestyrelse

---

Michael Skov  
Formand

---

Brian Rasmussen

---

Knud Hareskov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i ECAB Ejendomsselskab A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for ECAB Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 18. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendommen Industriparken 14, Lind, 7400 Herning, som udlejes til søsterselskabet Birk Stål A/S.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ECAB Ejendomsselskab A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendomsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	3 mio kr.

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

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>647.793</b>	<b>642.940</b>
Andre eksterne omkostninger.....		-58.210	-50.090
Af- og nedskrivninger.....		-150.192	-150.192
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>439.391</b>	<b>442.658</b>
Finansielle indtægter.....	1	47.392	63.817
Finansielle omkostninger.....	2	-124.588	-277.108
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>362.195</b>	<b>229.367</b>
Skat af årets resultat.....	3	-79.672	-88.560
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>282.523</b>	<b>140.807</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		182.523	40.807
<b>I ALT</b> .....		<b>282.523</b>	<b>140.807</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		7.001.053	7.117.744
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.001.053	7.117.744
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.001.053</b>	<b>7.117.744</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		712.128	1.336.141
Periodeafgrænsningsposter.....		8.463	8.265
Tilgodehavender.....		720.591	1.344.406
Likvide beholdninger.....		796.438	39.544
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.517.029</b>	<b>1.383.950</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.518.082</b>	<b>8.501.694</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		2.414.142	2.414.142
Overført overskud.....		549.055	366.532
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>3.563.197</b>	<b>3.380.674</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		868.114	858.930
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>868.114</b>	<b>858.930</b>
DLR, obligationslån.....		3.629.644	3.834.498
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.629.644	3.834.498
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	204.854	201.810
Gæld til pengeinstitutter.....		0	136.170
Gæld til tilknyttede selskaber.....		102.389	0
Selskabsskat.....		70.488	64.578
Anden gæld.....		79.396	25.034
Kortfristede gældsforpligtelser.....		457.127	427.592
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.086.771</b>	<b>4.262.090</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.518.082</b>	<b>8.501.694</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note		
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	47.385	63.801			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7	16			
	<b>47.392</b>	<b>63.817</b>			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.389	0			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	122.199	277.108			
	<b>124.588</b>	<b>277.108</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	70.488	64.578			
Regulering af udskudt skat.....	9.184	23.982			
	<b>79.672</b>	<b>88.560</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. juli 2015.....		5.434.182			
Tilgang.....		33.500			
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>5.467.682</b>			
Opskrivninger 1. juli 2015.....		3.095.054			
<b>Opskrivninger 30. juni 2016.....</b>		<b>3.095.054</b>			
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		1.411.492			
Årets afskrivninger .....		150.191			
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>		<b>1.561.683</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>7.001.053</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>		
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	500.000	2.414.142	366.532	100.000	3.380.674
Betalt udbytte.....				-100.000	-100.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			182.523	100.000	282.523
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.414.142</b>	<b>549.055</b>	<b>100.000</b>	<b>3.563.197</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
DLR, obligationslån.....	4.036.308	3.834.498	204.854	2.778.855	
	<b>4.036.308</b>	<b>3.834.498</b>	<b>204.854</b>	<b>2.778.855</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med ECAB Holding ApS og søstervirksomhed Birk Stål A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ECAB Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 3.834 tkr. er der givet pant i ejendommen Industriparken 14, Lind.					
Til sikkerhed for mellemværende med bankforbindelse er der givet pant i ejendommen Industriparken 14, Lind for 1.500 tkr.					
 <b>Ejerforhold</b>					 <b>9</b>
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: ECAB Holding ApS Nørregade 96 7400 Herning					