



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
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. december 2022

Brian Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ECAB Ejendomsselskab A/S Industriparken 14 Lind 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 91 12 22 Stiftet: 5. december 2002 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Michael Skov, formand Brian Rasmussen Knud Hareskov
Direktion	Brian Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Dalgasgade 35 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. december 2022

Direktion:

Brian Rasmussen

Bestyrelse:

Michael Skov
Formand

Brian Rasmussen

Knud Hareskov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i ECAB Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ECAB Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Herning, den 20. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		747.687	504.245
Af- og nedskrivninger.....		-199.663	-362.706
DRIFTSRESULTAT		548.024	141.539
Finansielle omkostninger.....	1	-87.229	-142.400
RESULTAT FØR SKAT		460.795	-861
Skat af årets resultat.....	2	-101.375	-38.927
ÅRETS RESULTAT		359.420	-39.788
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		259.420	-139.788
I ALT		359.420	-39.788

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		7.930.797	7.972.860
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.930.797	7.972.860
Andre værdipapirer.....		5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	5.000	5.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.935.797	7.977.860
Andre tilgodehavender.....		43.524	0
Periodeafgrænsningsposter.....		13.761	13.443
Tilgodehavender.....		57.285	13.443
Likvide beholdninger.....		455.261	637.132
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		512.546	650.575
AKTIVER.....		8.448.343	8.628.435
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		1.338.833	1.759.563
Overført overskud.....		2.539.541	1.859.392
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
EGENKAPITAL.....		4.478.374	4.218.955
Hensættelse til udskudt skat.....		1.007.335	993.606
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.007.335	993.606
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.333.969	2.558.077
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		87.646	21.952
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.421.615	2.580.029
Gæld til realkreditinstitutter.....		224.108	220.778
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		214.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		102.411	551.428
Anden gæld.....		0	46.139
Kortfristede gældsforpligtelser.....		541.019	835.845
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.962.634	3.415.874
PASSIVER.....		8.448.343	8.628.435
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	500.000	1.759.563	1.859.391	100.000	4.218.954
Forslag til resultatdisponering.....			259.420	100.000	359.420
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-100.000	-100.000
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-420.730	420.730		0
Egenkapital 30. juni 2022.....	500.000	1.338.833	2.539.541	100.000	4.478.374

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.411	8.690		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	84.818	133.710		
	87.229	142.400		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	87.646	21.952		
Regulering af udskudt skat.....	13.729	16.975		
	101.375	38.927		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021.....		7.413.068		
Tilgang.....		157.600		
Kostpris 30. juni 2022.....		7.570.668		
Opskrivninger 1. juli 2021.....		3.095.054		
Opskrivninger 30. juni 2022.....		3.095.054		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....		2.535.262		
Årets afskrivninger		199.663		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....		2.734.925		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		7.930.797		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		6.214.342		
Finansielle anlægsaktiver			4	
		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. juli 2021.....		5.000		
Kostpris 30. juni 2022.....		5.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		5.000		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.558.077	224.108	1.403.214	2.778.855
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	87.646	0	0	21.952
	2.645.723	224.108	1.403.214	2.800.807

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ECAB Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.558 tkr. er der givet pant i selskabets ejendom, som har en regnskabsmæssige værdi 7.931 tkr. på balancedagen.

Til sikkerhed for mellemværende med bankforbindelse er der givet pant i ejendommen Industriparken 14, Lind for 1.500 tkr.

Selskabet kautioner for koncernselskabers samlede engagement med pengeinstitut. Den samlede koncerngæld til pengeinstitutter udgør 233 kr. pr. 30/6 2022.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ECAB Ejendomsselskab A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændring i dagsværdien indregnes i egenkapitalen.

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Andelsboligbevis måles til kostpris

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.