



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023	
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 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Michael Skov, formand Brian Rasmussen Knud Hareskov
Direktion	Brian Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 1. december 2023

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		809.936	747.687
Af- og nedskrivninger.....		-209.500	-199.663
DRIFTSRESULTAT		600.436	548.024
Finansielle omkostninger.....	1	-74.572	-87.229
RESULTAT FØR SKAT		525.864	460.795
Skat af årets resultat.....	2	-115.690	-101.375
ÅRETS RESULTAT		410.174	359.420
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte.....		0	100.000
Overført resultat.....		410.174	259.420
I ALT		410.174	359.420

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		7.957.697	7.930.797
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.957.697	7.930.797
Andre værdipapirer.....		5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	5.000	5.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.962.697	7.935.797
Andre tilgodehavender.....		91.822	43.524
Periodeafgrænsningsposter.....		20.464	13.761
Tilgodehavender.....		112.286	57.285
Likvide beholdninger.....		520.918	455.261
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		633.204	512.546
AKTIVER.....		8.595.901	8.448.343
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		1.273.257	1.759.563
Overført overskud.....		3.015.292	2.118.811
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	100.000
EGENKAPITAL.....		4.788.549	4.478.374
Hensættelse til udskudt skat.....		1.022.413	1.007.335
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.022.413	1.007.335
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.106.478	2.333.969
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		100.612	87.646
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.207.090	2.421.615
Gæld til realkreditinstitutter.....		227.490	224.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.500	214.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		187.646	102.411
Anden gæld.....		145.213	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		577.849	541.019
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.784.939	2.962.634
PASSIVER.....		8.595.901	8.448.343
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 2022.....	500.000	1.338.833	2.539.542	100.000	4.478.375
Forslag til resultatdisponering.....			410.174		410.174
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-100.000	-100.000
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-65.576	65.576		0
Egenkapital 30. juni 2023.....	500.000	1.273.257	3.015.292	0	4.788.549

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	2.411		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	74.572	84.818		
	74.572	87.229		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	100.612	87.646		
Regulering af udskudt skat.....	15.078	13.729		
	115.690	101.375		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2022.....		7.570.668		
Tilgang.....		236.400		
Kostpris 30. juni 2023.....		7.807.068		
Opskrivninger 1. juli 2022.....		3.095.054		
Opskrivninger 30. juni 2023.....		3.095.054		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....		2.734.925		
Årets afskrivninger		209.500		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....		2.944.425		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		7.957.697		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		6.325.583		
Finansielle anlægsaktiver			4	
		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. juli 2022.....		5.000		
Kostpris 30. juni 2023.....		5.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		5.000		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.333.968	227.490	1.161.685	2.558.077
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	100.612	0	0	87.646
	2.434.580	227.490	1.161.685	2.645.723

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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 2.334 tkr. er der givet pant i selskabets ejendom, som har en regnskabsmæssige værdi 7.958 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 0 kr. pr. 30/6 2023.

Medarbejderforhold**8**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0

0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ECAB Ejendomsselskab A/S for 2022/23 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 af resultat

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.