

ECP Siriusvej ApS

Bastrupgårdvej 1 - 3, 7500 Holstebro

CVR-nr. 29 80 55 98

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2017.

Ejgild Nørgaard Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for ECP Siriusvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. februar 2017

Direktion

Ejgild Nørgaard Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i ECP Siriusvej ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for ECP Siriusvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 24. februar 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | ECP Siriusvej ApS Bastrupgårdvej 1 - 3 7500 Holstebro |
| | Telefon: 97 42 34 11 |
| | CVR-nr.: 29 80 55 98 |
| | Stiftet: 3. januar 2007 |
| | Hjemsted: Holstebro |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 10. regnskabsår |
| Direktion | Ejgild Nørgaard Christensen, direktør |
| Revisor | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Modervirksomhed | ECP Invest, Holstebro ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 260 t.kr. mod 229 t.kr. sidste år. Stigning i resultatet skyldes væsentligst et fald i finansieringsomkostninger.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.880 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 33,9 % af de samlede aktiver på 14.398 t.kr., hvilket er en stigning på 1,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventes et stort set uændret aktivitetsniveau men med et fald i resultatet som følge af planlagte klimaforbedringer på udlejningsejendommen.

Der forventes en stigning i egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ECP Siriusvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder ejendoms-skatte, forsikringer, vedligeholdelse samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med moderselskabet og dennes tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendom måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet 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:

Udlejningsejendom 50 år

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ECP Siriusvej ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|----------------|----------------|
| Lejeindtægter | 884.981 | 868.597 |
| Ejendomsomkostninger | -291.461 | -286.391 |
| Bruttoresultat | 593.520 | 582.206 |
| Administrationsomkostninger | -29.032 | -21.324 |
| Resultat før finansielle poster | 564.488 | 560.882 |
| Finansielle indtægter | 7.739 | 9.316 |
| Finansielle omkostninger | -239.085 | -276.335 |
| Resultat før skat | 333.142 | 293.863 |
| Skat af årets resultat | -73.292 | -64.502 |
| Årets resultat | 259.850 | 229.361 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 259.850 | 229.361 |
| Disponeret i alt | 259.850 | 229.361 |

Balance 30. september

| Aktiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 1 | Udlejningsejendom | <u>14.297.787</u> | <u>14.445.125</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>14.297.787</u> | <u>14.445.125</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>14.297.787</u> | <u>14.445.125</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.450 | 0 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 89.987 |
| | Andre tilgodehavender | <u>88.537</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>89.987</u> | <u>89.987</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>10.387</u> | <u>10.867</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>100.374</u> | <u>100.854</u> |
| | Aktiver i alt | <u>14.398.161</u> | <u>14.545.979</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| 2 | Reserve for opskrivninger | 2.964.000 | 2.964.000 |
| 3 | Overført resultat | 1.790.939 | 1.592.407 |
| | Egenkapital i alt | <u>4.879.939</u> | <u>4.681.407</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.520.507 | 1.464.510 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.520.507</u> | <u>1.464.510</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 4 | Gæld til realkreditinstitut | 7.292.352 | 7.748.348 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.292.352</u> | <u>7.748.348</u> |
| 4 | Kortfristet del af langfristet gæld | 611.000 | 579.000 |
| | Anden gæld | 94.363 | 72.714 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>705.363</u> | <u>651.714</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>7.997.715</u> | <u>8.400.062</u> |
| | Passiver i alt | <u>14.398.161</u> | <u>14.545.979</u> |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 | Eventualposter | | |
| 7 | Finansielle risici | | |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

| | <u>Udlejnings- ejendom</u> | |
|--|--------------------------------|------------------|
| Kostpris 1. oktober | 12.632.245 | |
| Tilgang | 95.070 | |
| Kostpris 30. september | 12.727.315 | |
| Opskrivninger 1. oktober | 3.800.000 | |
| Opskrivninger 30. september | 3.800.000 | |
| Afskrivninger 1. oktober | 1.987.120 | |
| Årets afskrivninger | 242.408 | |
| Afskrivninger 30. september | 2.229.528 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 14.297.787 | |
| Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør | 3.800.000 | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2015 | 9.750.000 | |
| | <u>30/9 2016</u> | <u>30/9 2015</u> |

2. Reserve for opskrivninger

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reserve for opskrivninger 1. oktober | 2.964.000 | 2.964.000 |
| | 2.964.000 | 2.964.000 |

3. Overført resultat

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Overført resultat 1. oktober | 1.592.407 | 1.355.689 |
| Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko | -61.318 | 7.357 |
| Årets overførte resultat | 259.850 | 229.361 |
| | 1.790.939 | 1.592.407 |

Noter

| | <u>30/9 2016</u> | <u>30/9 2015</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 4. Gæld til realkreditinstitut | | |
| Nykredit, eurolån | 5.617.363 | 6.014.894 |
| Nykredit | 1.562.440 | 1.674.071 |
| Dagsværdi af renteswap | 815.974 | 737.361 |
| Indregnede låneomkostninger | <u>-92.425</u> | <u>-98.978</u> |
| | 7.903.352 | 8.327.348 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-611.000</u> | <u>-579.000</u> |
| | <u>7.292.352</u> | <u>7.748.348</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>4.926.000</u> | <u>5.513.000</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.087 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 14.298 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden pr. 30. september 2016 udgør 12.648 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 1.200 t.kr., der giver pant i ovenstående udlejningsejendom.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ECP Invest, Holstebro ApS, CVR-nr. 24 04 20 18 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

7. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået 2 renteswaps af et variabelt forrentet lån. Heraf 1 swap på 792 t.EUR med indbygget renteloft på 4 % p.a., der udløber 30. december 2030 og 1 swap på 792 t.EUR med indbygget rentegulv på 1,5 % p.a., der udløber 30. september 2021.

Pr. 30. september 2016 har kontrakterne en negativ værdi på 816 t.kr., der er indregnet i balancen under gæld til realkreditinstitut. Forskellen eksklusiv skat på 61 t.kr. i forhold til sidste år er indregnet direkte på egenkapitalen under overført resultat, mens forskellen i skatten på 17 t.kr. er indregnet i udskudt skat.