

# ECP Siriusvej ApS

Bastrupgårdvej 1 - 3, 7500 Holstebro

CVR-nr. 29 80 55 98

## Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2018.

---

Ejgild Nørgaard Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. februar 2018

### **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 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 23. februar 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 29385

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ejgild Nørgaard Christensen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	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 263 t.kr. mod et overskud sidste år på 260 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.317 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 33,5 % af de samlede aktiver på 15.893 t.kr., hvilket er et fald på 0,4 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Den forventede udvikling**

For det kommende år forventes et stort set uændret aktivitetsniveau og resultat samt en stigende egenkapital.

## **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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab 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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Administrationsomkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med 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
-------------------	-------

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettopengestrømme 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>625.211</b>	<b>593.520</b>
Administrationsomkostninger	-43.725	-29.032
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>581.486</b>	<b>564.488</b>
Finansielle indtægter	7.950	7.739
Finansielle omkostninger	-252.661	-239.085
<b>Resultat før skat</b>	<b>336.775</b>	<b>333.142</b>
Skat af årets resultat	-74.090	-73.292
<b>Årets resultat</b>	<b>262.685</b>	<b>259.850</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	262.685	259.850
<b>Disponeret i alt</b>	<b>262.685</b>	<b>259.850</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Udlejningsejendom	14.053.796	14.297.787
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.663.544	0
Materielle anlægsaktiver i alt	15.717.340	14.297.787
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.717.340</b>	<b>14.297.787</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	1.450	1.450
Tilgodehavende selskabsskat	38.705	0
Andre tilgodehavender	88.537	88.537
Tilgodehavender i alt	128.692	89.987
Likvide beholdninger	46.891	10.387
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>175.583</b>	<b>100.374</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.892.923</b>	<b>14.398.161</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Reserve for opskrivninger	2.964.000	2.964.000
5	Overført resultat	2.227.925	1.790.939
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.316.925</u></b>	<b><u>4.879.939</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.682.464	1.520.507
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.682.464</u></b>	<b><u>1.520.507</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.583.624	7.292.352
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.583.624</u>	<u>7.292.352</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	592.000	611.000
	Anden gæld	1.717.910	94.363
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.309.910</u>	<u>705.363</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.893.534</u></b>	<b><u>7.997.715</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.892.923</u></b>	<b><u>14.398.161</u></b>
7	<b>Medarbejderforhold</b>		
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		
10	<b>Finansielle risici</b>		

**Noter**

	30/9 2017	30/9 2016
<b>1. Udlejningsejendom</b>		
Kostpris 1. oktober	12.727.315	12.632.245
Tilgang i årets løb	0	95.070
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>12.727.315</b>	<b>12.727.315</b>
Opskrivninger 1. oktober	3.800.000	3.800.000
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<b>3.800.000</b>	<b>3.800.000</b>
Afskrivninger 1. oktober	-2.229.528	-1.987.120
Årets afskrivninger	-243.991	-242.408
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b>-2.473.519</b>	<b>-2.229.528</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>14.053.796</b>	<b>14.297.787</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	10.253.796	10.497.787
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	9.750.000	9.750.000
<b>2. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1. oktober	0	0
Tilgang i årets løb	1.663.544	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>1.663.544</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>1.663.544</b>	<b>0</b>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. oktober	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	2.964.000	2.964.000
	<b>2.964.000</b>	<b>2.964.000</b>

**Noter**

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	1.790.939	1.592.407
Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	174.301	-61.318
Årets overførte resultat	<u>262.685</u>	<u>259.850</u>
	<b><u>2.227.925</u></b>	<b><u>1.790.939</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, eurolån	5.218.835	5.617.363
Nykredit	1.450.129	1.562.440
Indregnede låneomkostninger	-85.851	-92.425
Dagsværdi af renteswap	<u>592.511</u>	<u>815.974</u>
	7.175.624	7.903.352
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-592.000</u>	<u>-611.000</u>
	<b><u>6.583.624</u></b>	<b><u>7.292.352</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.350.000</u>	<u>4.926.000</u>
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>7. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.584 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 14.054 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden pr. 30. september 2017 udgør 10.515 t.kr., har selskabet udstedt ejerpandebrev på i alt 1.200 t.kr., der giver pant i ovenstående udlejningsejendom.

## Noter

---

### 9. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 10. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået 2 renteswaps af et variabelt forrentet lån. Heraf 1 swap på 747 t.EUR med indbygget renteloft på 4 % p.a., der udløber 30. december 2030 og 1 swap på 747 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 593 t.kr., der er indregnet i balancen under gæld til realkreditinstitut. Forskellen eksklusiv skat på 174 t.kr. i forhold til sidste år er indregnet direkte på egenkapitalen under overført resultat, mens forskellen i skatten på 49 t.kr. er indregnet i udskudt skat.