

ECP Siriusvej ApS
Bastrupgårdvej 1 - 3, 7500 Holstebro

CVR-nr. 29 80 55 98

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2019.

Ejgild Nørgaard Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 28. januar 2019

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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 28. januar 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

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 12. 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 239 t.kr. mod et overskud sidste år på 263 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.643 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 33,8 % af de samlede aktiver på 16.693 t.kr., hvilket er en stigning på 0,3 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 samt 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, og inventar måles til kostpris 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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
Inventar	15 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 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	621.512	625.211
Administrationsomkostninger	-31.255	-43.725
Resultat før finansielle poster	590.257	581.486
Finansielle indtægter	0	7.950
Finansielle omkostninger	-283.237	-252.661
Resultat før skat	307.020	336.775
Skat af årets resultat	-67.545	-74.090
Årets resultat	239.475	262.685
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	239.475	262.685
Disponeret i alt	239.475	262.685

Balance 30. september

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
1	Udlejningsejendom	16.512.289	14.053.796
2	Inventar	41.463	0
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	1.663.544
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.553.752</u>	<u>15.717.340</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.553.752</u>	<u>15.717.340</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	40.155	1.450
	Tilgodehavende selskabsskat	1.427	38.705
	Andre tilgodehavender	88.537	88.537
	Tilgodehavender i alt	<u>130.119</u>	<u>128.692</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.975</u>	<u>46.891</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>141.094</u>	<u>175.583</u>
	Aktiver i alt	<u>16.694.846</u>	<u>15.892.923</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	2.964.000	2.964.000
6 Overført resultat	2.554.343	2.227.925
Egenkapital i alt	5.643.343	5.316.925
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.775.959	1.682.464
Hensatte forpligtelser i alt	1.775.959	1.682.464
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	5.985.554	6.583.624
8 Anden gæld	2.611.310	1.665.949
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.596.864	8.249.573
Kortfristet del af langfristet gæld	592.000	592.000
Anden gæld	86.680	51.961
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	678.680	643.961
Gældsforpligtelser i alt	9.275.544	8.893.534
Passiver i alt	16.694.846	15.892.923

9 Medarbejderforhold
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Eventualposter
12 Finansielle risici

Noter

	30/9 2018	30/9 2017
1. Udlejningsejendom		
Kostpris 1. oktober	12.727.315	12.727.315
Overførsel fra materielle anlægsaktiver under udførelse	2.730.839	0
Kostpris 30. september	15.458.154	12.727.315
Opskrivninger 1. oktober	3.800.000	3.800.000
Opskrivninger 30. september	3.800.000	3.800.000
Afskrivninger 1. oktober	-2.473.519	-2.229.528
Årets afskrivninger	-272.346	-243.991
Afskrivninger 30. september	-2.745.865	-2.473.519
Regnskabsmæssig værdi 30. september	16.512.289	14.053.796
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	12.712.289	10.253.796
2. Inventar		
Overførsel fra materielle anlægsaktiver under opførelse	42.648	0
Kostpris 30. september	42.648	0
Årets afskrivninger	-1.185	0
Afskrivninger 30. september	-1.185	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	41.463	0
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. oktober	1.663.544	0
Tilgang i årets løb	1.109.943	1.663.544
Overførsler	-2.773.487	0
Kostpris 30. september	0	1.663.544
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	1.663.544

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. oktober	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	2.964.000	2.964.000
	2.964.000	2.964.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	2.227.925	1.790.939
Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	86.943	174.301
Årets overførte resultat	239.475	262.685
	2.554.343	2.227.925
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, eurolån	4.836.004	5.218.835
Nykredit	1.340.015	1.450.129
Indregnede låneomkostninger	-79.510	-85.851
Dagsværdi af renteswap	481.045	592.511
	6.577.554	7.175.624
Heraf forfalder inden for 1 år	-592.000	-592.000
	5.985.554	6.583.624
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.808.000	4.350.000
8. Anden gæld		
Mellemregning med STS Biler Holding A/S	2.611.310	1.665.949
	2.611.310	1.665.949
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	2.611.310	1.665.949
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.611.310	1.665.949

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
9. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.578 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 16.512 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden pr. 30. september 2018 udgør 10.588 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 1.200 t.kr., der giver pant i ovenstående udlejningsejendom.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ECP Invest, Holstebro ApS, CVR-nr. 25 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.

12. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået 2 renteswaps af et variabelt forrentet lån. Heraf 1 swap på 701 t.EUR med indbygget renteloft på 4 % p.a., der udløber 30. december 2030 og 1 swap på 701 t.EUR med indbygget rentegulv på 1,5 % p.a., der udløber 30. september 2021.

Noter

12. Finansielle risici (fortsat)

Renterisici (fortsat)

Pr. 30. september 2018 har kontrakterne en negativ værdi på 481 t.kr., der er indregnet i balancen under gæld til realkreditinstitutter. Forskellen eksklusiv skat på 87 t.kr. i forhold til sidste år er indregnet direkte på egenkapitalen under overført resultat, mens forskellen i skatten på 25 t.kr. er indregnet i udskudt skat.