

EC Properties ApS

Østerbrogade 34, 7500 Holstebro

CVR-nr. 32 94 58 05

Årsrapport

2016/17

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

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 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for EC Properties 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 EC Properties ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for EC Properties 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

Selskabet	EC Properties ApS Østerbrogade 34 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 32 94 58 05
	Stiftet: 7. juni 2010
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 7. 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 har i 2016/17 udgjort et overskud på 516 t.kr. mod et overskud sidste år på 87 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 28.018 t.kr. mod 26.732 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 1.286 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst en stigning i finansielle anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.232 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 4,4 % af de samlede aktiver på 28.018 t.kr., hvilket er en stigning på 3,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendommen til dagsværdi.

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 samt amortisering af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”ejendomsomkostninger”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendom”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til anskaffelsespris. Der nedskrives til nettorealisation sværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 EC Properties 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>
Bruttofortjeneste	1.505.478	1.445.924
Værdiregulering af investeringsejendom	0	-355.903
Administrationsomkostninger	-67.128	-83.621
Resultat før finansielle poster	1.438.350	1.006.400
Finansielle indtægter	81.880	0
1 Finansielle omkostninger	-858.154	-896.046
Resultat før skat	662.076	110.354
Skat af årets resultat	-145.658	-23.306
Årets resultat	516.418	87.048
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	516.418	87.048
Disponeret i alt	516.418	87.048

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	<u>26.200.000</u>	<u>26.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.200.000</u>	<u>26.200.000</u>
3	Andre tilgodehavender	<u>1.684.448</u>	<u>463.405</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.684.448</u>	<u>463.405</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.884.448</u>	<u>26.663.405</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	41.762	23.427
	Tilgodehavende selskabsskat	65.901	18.335
	Andre tilgodehavender	<u>4.312</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>111.975</u>	<u>41.762</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.060</u>	<u>27.122</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>134.035</u>	<u>68.884</u>
	Aktiver i alt	<u>28.018.483</u>	<u>26.732.289</u>

Balance 30. september

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	1.152.480	303.032
Egenkapital i alt	<u>1.232.480</u>	<u>383.032</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	429.869	124.379
Hensatte forpligtelser i alt	<u>429.869</u>	<u>124.379</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitut	16.956.664	12.198.405
7 Deposita	34.000	34.000
8 Gæld til tilknyttede virksomheder	7.826.386	7.667.782
9 Anden langfristet gæld	0	4.671.386
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.817.050</u>	<u>24.571.573</u>
10 Kortfristet del af langfristet gæld	986.000	1.013.000
Gæld til pengeinstitut	389.941	499.150
Anden gæld	163.143	141.155
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.539.084</u>	<u>1.653.305</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>26.356.134</u>	<u>26.224.878</u>
Passiver i alt	<u>28.018.483</u>	<u>26.732.289</u>
11 Medarbejderforhold		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Finansielle risici		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	248.226	298.471
Andre finansielle omkostninger	<u>609.928</u>	<u>597.575</u>
	<u>858.154</u>	<u>896.046</u>

Noter

	30/9 2017	30/9 2016
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. oktober	24.157.117	23.409.184
Tilgang i årets løb	0	747.933
Kostpris 30. september	24.157.117	24.157.117
Regulering til dagsværdi 1. oktober	2.042.883	2.390.816
Årets regulering til dagsværdi	0	-347.933
Regulering til dagsværdi 30. september	2.042.883	2.042.883
Regnskabsmæssig værdi 30. september	26.200.000	26.200.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Niveauet for afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Investeringsejendommen er indregnet til 26.200 t.kr., hvilket svarer til en afkastsats på ca. 6,9 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,4	28.200.000	26.200.000	2.000.000
6,9	26.200.000	26.200.000	0
7,4	24.400.000	26.200.000	-1.800.000

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. oktober	463.405	557.662
Tilgang i årets løb	1.320.123	0
Afgang i årets løb	<u>-99.080</u>	<u>-94.257</u>
Kostpris 30. september	<u>1.684.448</u>	<u>463.405</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september	 <u>1.684.448</u>	 <u>463.405</u>
I det kommende regnskabsår forventes afdrag på 104.449 kr.		
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. oktober	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	303.032	498.153
Årets overførte resultat	516.418	87.048
Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	<u>333.030</u>	<u>-282.169</u>
	<u>1.152.480</u>	<u>303.032</u>
6. Gæld til realkreditinstitut		
Nykredit, hovedstol 10.505.000 kr.	8.057.657	8.676.814
Nykredit, hovedstol 3.093.000 kr.	2.699.250	2.853.504
Nykredit, hovedstol 6.011.000 kr.	6.011.000	0
Dagsværdi af renteswap	1.247.547	1.674.508
Regulering af prioritetsgæld til dagsværdi	0	6.579
Indregnede låneomkostninger	<u>-72.790</u>	<u>0</u>
	17.942.664	13.211.405
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-986.000</u>	<u>-1.013.000</u>
	<u>16.956.664</u>	<u>12.198.405</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>12.179.800</u>	 <u>8.140.000</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
7. Deposita		
Deposita	34.000	34.000
	34.000	34.000
8. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning med ECP Lundholmcentret ApS	3.580.262	3.555.849
Mellemregning med ECP Ejendomme ApS	4.246.124	4.111.933
	7.826.386	7.667.782
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.826.386	7.667.782
9. Anden langfristet gæld		
Mellemregning med STS Biler Holding A/S	0	4.671.386
	0	4.671.386
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	4.671.386
10. Kortfristet del af langfristet gæld		
Realkreditinstitut	986.000	1.013.000
	986.000	1.013.000
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
11. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 16.768 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 26.200 t.kr.		

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden 30. september 2017 udgør 10.125 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 4.500 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom.

13. 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.

14. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået 2 renteswaps af et variabelt forrentet lån. Heraf 1 swap på 11.213 t.kr. med indbygget renteloft på 3,25 % p.a., der udløber 30. december 2030 og 1 swap på 14.000 t.kr. med indbygget rentegulv på 1,5 % p.a., der udløber 30. september 2021.

I forhold til værdien pr. 30. september 2017 har kontrakterne en negativ værdi på 1.248 t.kr., der er indregnet i balancen under gæld til realkreditinstitut. Forskellen eksklusiv skat på 333 t.kr. i forhold til sidste år er indregnet direkte på egenkapitalen under overført resultat, mens forskellen i skatten på 94 t.kr. er indregnet i udskudt skat.