

# EC Properties ApS

Bastrupgårdvej 1, 7500 Holstebro

CVR-nr. 32 94 58 05

## Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2020.

---

Ejgild Nørgaard Christensen  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Torvegade 2 · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](http://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## **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 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 21. februar 2020

### **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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 21. februar 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29385

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	EC Properties ApS Bastrupgårdvej 1 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 32 94 58 05
	Stiftet: 7. juni 2010
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 9. 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 har i 2018/19 udgjort et overskud på 736 t.kr. mod et overskud sidste år på 603 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 28.317 t.kr. mod 28.171 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 146 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst en stigning i finansielle anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.744 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 9,7 % af de samlede aktiver på 28.317 t.kr., hvilket er en stigning på 2,6 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.

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


---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.601.681</b>	<b>1.436.760</b>
Administrationsomkostninger	-80.756	-52.399
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.520.925</b>	<b>1.384.361</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	56.666	41.407
1 Finansielle omkostninger	-630.787	-652.164
<b>Resultat før skat</b>	<b>946.804</b>	<b>773.604</b>
Skat af årets resultat	-211.068	-170.193
<b>Årets resultat</b>	<b>735.736</b>	<b>603.411</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	735.736	603.411
<b>Disponeret i alt</b>	<b>735.736</b>	<b>603.411</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
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>2.082.499</u>	<u>1.945.672</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.082.499</u>	<u>1.945.672</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.282.499</u></b>	<b><u>28.145.672</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>14.612</u>	<u>4.312</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.612</u>	<u>4.312</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.400</u>	<u>20.660</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>34.012</u></b>	<b><u>24.972</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>28.316.511</u></b>	<b><u>28.170.644</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Anpartskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	2.664.006	1.929.449
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.744.006</u></b>	<b><u>2.009.449</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	859.750	649.014
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>859.750</u></b>	<b><u>649.014</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	14.505.196	15.885.052
	Deposita	24.000	24.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.101.624	7.907.880
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.630.820</u>	<u>23.816.932</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.399.820	1.047.000
	Gæld til pengeinstitut	492.737	498.032
	Anden gæld	156.378	150.217
	Periodeafgrænsningsposter	33.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.081.935</u>	<u>1.695.249</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.712.755</u></b>	<b><u>25.512.181</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>28.316.511</u></b>	<b><u>28.170.644</u></b>
<b>7</b>	<b>Medarbejderforhold</b>		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>10</b>	<b>Finansielle risici</b>		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	193.743	189.158
Andre finansielle omkostninger	437.044	463.006
	<b><u>630.787</u></b>	<b><u>652.164</u></b>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>2. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>24.157.117</u>	<u>24.157.117</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>24.157.117</u></b>	<b><u>24.157.117</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	<u>2.042.883</u>	<u>2.042.883</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b><u>2.042.883</u></b>	<b><u>2.042.883</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>26.200.000</u></b>	<b><u>26.200.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen 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. Niveaue for afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers tidligere bedømmelser af markedsniveaue samt udviklingen i afkastkravet.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

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

## Noter

### 2. Investeringsejendom (fortsat)

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

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,1	28.400.000	26.200.000	2.200.000
6,6	26.200.000	26.200.000	0
7,1	24.300.000	26.200.000	-1.900.000
		<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>3. Andre tilgodehavender</b>			
Kostpris 1. oktober		1.945.672	1.684.448
Tilgang i årets løb		246.304	365.373
Afgang i årets løb		<u>-109.477</u>	<u>-104.149</u>
<b>Kostpris 30. september</b>		<b><u>2.082.499</u></b>	<b><u>1.945.672</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>2.082.499</u></b>	<b><u>1.945.672</u></b>
I det kommende regnskabsår forventes afdrag på 115.078 kr.			
<b>4. Anpartskapital</b>			
Anpartskapital 1. oktober		<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
		<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. oktober		1.929.449	1.152.480
Årets overførte resultat		735.736	603.411
Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko		<u>-1.179</u>	<u>173.558</u>
		<b><u>2.664.006</u></b>	<b><u>1.929.449</u></b>

## Noter

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/9 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitut	15.905.016	1.399.820	14.505.196	9.694.489
Deposita	24.000	0	24.000	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.101.624	0	8.101.624	8.101.624
	<b>24.030.640</b>	<b>1.399.820</b>	<b>22.630.820</b>	<b>17.820.113</b>

### 7. Medarbejderforhold

	2018/19	2017/18
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.949 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 26.200 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden 30. september 2019 udgør 10.442 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 4.500 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom.

### 9. 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 kildeskat af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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 9.660 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 2018 har kontrakterne en negativ værdi på 1.027 t.kr., der er indregnet i balancen under gæld til realkreditinstitut. Forskellen eksklusiv skat på -1 t.kr. i forhold til sidste år er indregnet direkte på egenkapitalen under overført resultat, mens forskellen i skatten er indregnet i udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EC Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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.

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 ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

### Administrationsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

### Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsejendom 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 "værdireguleringer af ejendom".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre tilgodehavender

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.