

EC Properties ApS

Bastrupgårdvej 1, 7500 Holstebro

CVR-nr. 32 94 58 05

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2023.

Ejgild Nørgaard Christensen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 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 2023

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 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 24. februar 2023

KRØYER PEDERSEN

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

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	EC Properties ApS Bastrupgårdvej 1 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 32 94 58 05
	Stiftet: 7. juni 2010
	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

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret sket indfrielse af renteswap, hvor forpligtelsen ved årets begyndelse udgjorde 370 t.kr. før skat og 289 t.kr. efter skat. Renteswappen overføres i forbindelse med indfrielsen fra egenkapitalen til resultatopgørelsen, og indfrielsen af renteswappen påvirker herved årets resultat efter skat negativt med i alt 289 t.kr., mens egenkapitalen ikke påvirkes heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 767 t.kr. mod et overskud sidste år på 865 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 27.891 t.kr. mod 31.030 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 3.139 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst et fald i finansielle anlægsaktiver og likvide beholdninger.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.930 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 21,3 % af de samlede aktiver på 27.891 t.kr., hvilket er en stigning på 5,6 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.730.821	1.872.215
Administrationsomkostninger	-88.474	-81.863
Resultat før finansielle poster	1.642.347	1.790.352
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	16.786	68.122
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.467	0
3 Finansielle omkostninger	-702.886	-749.633
Resultat før skat	983.714	1.108.841
Skat af årets resultat	-216.416	-243.945
Årets resultat	767.298	864.896
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	767.298	864.896
Disponeret i alt	767.298	864.896

Balance 30. september

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	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>
5	Andre tilgodehavender	<u>578.897</u>	<u>3.170.594</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>578.897</u>	<u>3.170.594</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.778.897</u>	<u>29.370.594</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.111.609	1.084.142
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>125.102</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.111.609</u>	<u>1.209.244</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>449.710</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.111.609</u>	<u>1.658.954</u>
	Aktiver i alt	<u>27.890.506</u>	<u>31.029.548</u>

Balance 30. september

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Anpartskapital		80.000	80.000
Reserve for sikringstransaktioner		0	223.415
Overført resultat		5.849.575	4.570.331
Egenkapital i alt		<u>5.929.575</u>	<u>4.873.746</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.758.244	1.460.447
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.758.244</u>	<u>1.460.447</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitut		13.449.194	14.206.033
Gæld til pengeinstitut		4.620.238	4.808.115
Deposita		24.000	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		388.271	3.549.271
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.481.703</u>	<u>22.587.419</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld		950.545	1.318.892
Gæld til pengeinstitut		340.489	3.469
Leverandører af varer og tjenesteydelser		349.655	47.250
Anden gæld		80.295	738.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.720.984</u>	<u>2.107.936</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.202.687</u>	<u>24.695.355</u>
Passiver i alt		<u>27.890.506</u>	<u>31.029.548</u>
1 Særlige poster			
2 Medarbejderforhold			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat
Egenkapital 1. oktober 2020	80.000	0	3.705.435
Overført via resultatdisponeringen	0	0	864.896
Regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	0	223.415	0
Egenkapital 1. oktober 2021	80.000	223.415	4.570.331
Overført via resultatdisponeringen	0	0	767.298
Regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	0	-223.415	223.415
Resultat efter skat af indfriet renteswap	0	0	288.531
	80.000	0	5.849.575

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af et forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Tilbageførsel af udskudt skat vedrørende indfriet renteswap ført via egenkapitalen	81.381
	<u>81.381</u>

Omkostninger:

Tab på indfriet renteswap ført via egenkapitalen	369.912
	<u>369.912</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Finansielle omkostninger	-369.912
Skat af årets resultat	81.381
Resultat af særlige poster netto	<u>-288.531</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
----------------	----------------

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.594	202.953
Andre finansielle omkostninger	693.292	546.680
	<u>702.886</u>	<u>749.633</u>

Noter

	30/9 2022	30/9 2021
4. Investeringsejendom		
Kostpris 1. oktober	24.157.117	24.157.117
Kostpris 30. september	24.157.117	24.157.117
Regulering til dagsværdi 1. oktober	2.042.883	2.042.883
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 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, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommen er indregnet til 26.200 t.kr., hvilket svarer til en afkastsats på ca. 7,3 %.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet samt udviklingen i afkastkravet.

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.

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,8	28.100.000	26.200.000	1.900.000
7,3	26.200.000	26.200.000	0
7,8	24.500.000	26.200.000	-1.700.000

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. oktober	3.170.594	2.367.811
Tilgang i årets løb	0	838.403
Afgang i årets løb	<u>-2.591.697</u>	<u>-35.620</u>
Kostpris 30. september	<u>578.897</u>	<u>3.170.594</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>578.897</u>	<u>3.170.594</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	14.207.636	758.442	13.449.194	10.451.140
Gæld til pengeinstitut	4.812.341	192.103	4.620.238	3.794.314
Deposita	24.000	0	24.000	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>388.271</u>	<u>0</u>	<u>388.271</u>	<u>388.271</u>
	<u>19.432.248</u>	<u>950.545</u>	<u>18.481.703</u>	<u>14.657.725</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.238 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 26.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.158 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden 30. september 2022 udgør 5.354 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ECP Invest, Holstebro ApS, CVR-nr. 25 04 20 18, som er administrationsselskab 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.

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 valgt klassificeret som 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 vælges indregnet 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

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.

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 pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationseværdi.

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.

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.