

EC Properties ApS

Bastrupgårdvej 1, 7500 Holstebro

CVR-nr. 32 94 58 05

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2024.

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 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. februar 2024

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 15. februar 2024

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 13. 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2022/23 udgjort et overskud på 1.282 t.kr. mod et overskud sidste år på 767 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 27.719 t.kr. mod 27.891 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 172 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst et fald i finansielle anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 7.212 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 26,0 % af de samlede aktiver på 27.719 t.kr., hvilket er en stigning på 4,7 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	2.055.166	1.730.821
Administrationsomkostninger	-63.943	-88.474
Resultat før finansielle poster	1.991.223	1.642.347
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	27.076	16.786
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.139	27.467
3 Finansielle omkostninger	-426.244	-702.886
Resultat før skat	1.644.194	983.714
Skat af årets resultat	-361.723	-216.416
Årets resultat	1.282.471	767.298
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.282.471	767.298
Disponeret i alt	1.282.471	767.298

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
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>279.903</u>	<u>578.897</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>279.903</u>	<u>578.897</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.479.903</u>	<u>26.778.897</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.239.012</u>	<u>1.111.609</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.239.012</u>	<u>1.111.609</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.239.012</u>	<u>1.111.609</u>
	Aktiver i alt	<u>27.718.915</u>	<u>27.890.506</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		7.132.046	5.849.575
Egenkapital i alt		<u>7.212.046</u>	<u>5.929.575</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		2.119.967	1.758.244
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.119.967</u>	<u>1.758.244</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitut		12.693.560	13.449.194
Gæld til pengeinstitut		4.245.051	4.620.238
Deposita		24.000	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	388.271
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.962.611</u>	<u>18.481.703</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld		904.858	950.545
Gæld til pengeinstitut		324.547	340.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.738	349.655
Anden gæld		144.148	80.295
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.424.291</u>	<u>1.720.984</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.386.902</u>	<u>20.202.687</u>
Passiver i alt		<u>27.718.915</u>	<u>27.890.506</u>
1 Særlige poster			
2 Medarbejderforhold			
7 Oplysninger om dagsværdi			
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	80.000	223.415	4.570.331	4.873.746
Overført via resultatdisponeringen	0	0	767.298	767.298
Regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	0	-223.415	0	-223.415
Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	0	0	223.415	223.415
Resultat efter skat af indfriet renteswap	0	0	288.531	288.531
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	0	5.849.575	5.929.575
Overført via resultatdisponeringen	0	0	1.282.471	1.282.471
	80.000	0	7.132.046	7.212.046

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.

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

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Indtægter:		
Tilbageførsel af udskudt skat vedrørende indfriet renteswap ført via egenkapitalen	0	81.381
	<u>0</u>	<u>81.381</u>
Omkostninger:		
Tab på indfriet renteswap ført via egenkapitalen	0	369.912
	<u>0</u>	<u>369.912</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Finansielle omkostninger	0	-369.912
Skat af årets resultat	0	81.381
Resultat af særlige poster netto	<u>0</u>	<u>-288.531</u>

2. Medarbejderforhold

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

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.466	9.594
Andre finansielle omkostninger	<u>414.778</u>	<u>693.292</u>
	<u>426.244</u>	<u>702.886</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris 1. oktober	<u>24.157.117</u>	<u>24.157.117</u>
Kostpris 30. september	<u>24.157.117</u>	<u>24.157.117</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	<u>2.042.883</u>	<u>2.042.883</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>2.042.883</u>	<u>2.042.883</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>26.200.000</u>	<u>26.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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. 7,5 %.

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

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 26.200 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.622 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.853 t.kr.

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
5. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. oktober	578.897	3.170.594
Afgang i årets løb	<u>-298.994</u>	<u>-2.591.697</u>
Kostpris 30. september	<u>279.903</u>	<u>578.897</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>279.903</u>	<u>578.897</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	13.452.128	758.568	12.693.560	9.695.965
Gæld til pengeinstitut	4.391.341	146.290	4.245.051	3.574.396
Deposita	<u>24.000</u>	<u>0</u>	<u>24.000</u>	<u>0</u>
	<u>17.867.469</u>	<u>904.858</u>	<u>16.962.611</u>	<u>13.270.361</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september	<u>26.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.479 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 26.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.721 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom.

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden 30. september 2023 udgør 4.132 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i investeringsejendom.

Noter

9. 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.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.