

ECP Ejendomme ApS

Bastrupgårdvej 1 - 3, 7500 Holstebro

CVR-nr. 81 56 99 16

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	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for ECP Ejendomme 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 ECP Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for ECP Ejendomme 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	ECP Ejendomme ApS Bastrupgårdvej 1 - 3 7500 Holstebro
	Telefon: 97 42 34 11
	CVR-nr.: 81 56 99 16
	Stiftet: 27. juni 1977
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 41. 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.

Udlejningsejendommen er solgt den 15. august 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 443 t.kr. mod et underskud sidste år på 22 t.kr., hvilket væsentligst skyldes tab ved salg af udlejningsejendommen samt et fald i lejeindtægter.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.032 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 88,1 % af de samlede aktiver på 4.577 t.kr., hvilket er en stigning på 26,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er hensigten, at selskabet likvideres ved solvent likvidation i det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ECP Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og afholdte omkostninger til opnåelse af lejekontrakter samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendom måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

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 Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-201.015	-130.002
Administrationsomkostninger	-32.900	-31.300
Andre driftsomkostninger	-507.925	0
Resultat før finansielle poster	-741.840	-161.302
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	134.191	160.058
Andre finansielle indtægter	9.589	0
Finansielle omkostninger	-69.487	-26.940
Resultat før skat	-667.547	-28.184
Skat af årets resultat	224.987	6.200
Årets resultat	-442.560	-21.984
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-442.560	-21.984
Disponeret i alt	-442.560	-21.984

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Udlejningsejendom	<u>0</u>	<u>3.098.061</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.098.061</u>
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	<u>4.246.124</u>	<u>4.111.933</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.246.124</u>	<u>4.111.933</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.246.124</u>	<u>7.209.994</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>326.674</u>	<u>4.531</u>
Tilgodehavender i alt	<u>326.674</u>	<u>4.531</u>
Likvide beholdninger	<u>4.676</u>	<u>186</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>331.350</u>	<u>4.717</u>
Aktiver i alt	<u>4.577.474</u>	<u>7.214.711</u>

Balance 30. september

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>		
Egenkapital		
3 Anpartskapital	200.000	200.000
4 Reserve for opskrivninger	0	2.886.000
5 Overført resultat	3.832.093	1.388.653
Egenkapital i alt	4.032.093	4.474.653
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	603.417
Hensatte forpligtelser i alt	0	603.417
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	0	1.636.219
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.636.219
6 Kortfristet del af langfristet gæld	0	143.861
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	20.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	83.851	45.304
Selskabsskat	398.225	58.342
Anden gæld	63.305	232.915
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	545.381	500.422
Gældsforpligtelser i alt	545.381	2.136.641
 Passiver i alt	4.577.474	7.214.711
 1 Særlige poster		
7 Medarbejderforhold		
8 Eventualposter		

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. 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.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Omkostninger:		
Tab ved salg af udlejningsejendom	<u>507.925</u>	<u>0</u>
	<u>507.925</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsomkostninger	<u>-507.925</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>-507.925</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
2. Udlejningsejendom		
Kostpris 1. oktober	2.211.563	2.211.563
Afgang i årets løb	<u>-2.211.563</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>0</u>	<u>2.211.563</u>
Opskrivninger 1. oktober	3.700.000	3.700.000
Korrektion af tidligere opskrivninger ved salg	<u>-3.700.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september	<u>0</u>	<u>3.700.000</u>
Afskrivninger 1. oktober	-2.813.502	-2.695.342
Årets afskrivninger	-98.466	-118.160
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>2.911.968</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30. september	<u>0</u>	<u>-2.813.502</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>0</u>	<u>3.098.061</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>0</u>	<u>2.521.480</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>0</u>	<u>2.400.000</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. oktober	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	-2.886.000	2.886.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>2.886.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>2.886.000</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	1.388.653	1.410.637
Overført fra reserve for opskrivninger	2.886.000	0
Årets overførte resultat	<u>-442.560</u>	<u>-21.984</u>
	<u>3.832.093</u>	<u>1.388.653</u>

6. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.780.080</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.780.080</u>

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
7. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ECP Invest, Holstebro ApS, CVR-nr. 24 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 kildeskatte af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatte eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.