

ECP Ejendomme ApS

Bastrupgårdvej 1 - 3, 7500 Holstebro

CVR-nr. 81 56 99 16

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2017.

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 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 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 2017

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 2015 - 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 24. februar 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor

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 40. 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 efter skat udgør et underskud på 22 t.kr. mod et overskud på 33 t.kr. sidste år, hvilket skyldes et fald i lejeindtægter samt afholdelse af omkostninger til indgåelse af ny lejeaftale.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.475 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 62,0 % af de samlede aktiver på 7.215 t.kr., hvilket er et fald på 0,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventes et stigende aktivitetsniveau og resultat samt en stigende egenkapital.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og dennes tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendom måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter	65.500	105.515
Ejendomsomkostninger	-195.502	-163.083
Bruttoresultat	-130.002	-57.568
Administrationsomkostninger	-31.300	-30.415
Resultat før finansielle poster	-161.302	-87.983
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	160.058	0
Finansielle indtægter	0	161.873
Finansielle omkostninger	-26.940	-28.022
Resultat før skat	-28.184	45.868
Skat af årets resultat	6.200	-12.552
Årets resultat	-21.984	33.316
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	33.316
Disponeret fra overført resultat	-21.984	0
Disponeret i alt	-21.984	33.316

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Udlejningsejendom	3.098.061	3.216.221
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.098.061</u>	<u>3.216.221</u>
2 Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	4.111.933	3.951.875
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.111.933</u>	<u>3.951.875</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.209.994</u>	<u>7.168.096</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	4.531	20.178
Tilgodehavender i alt	<u>4.531</u>	<u>20.178</u>
Likvide beholdninger	186	4.468
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.717</u>	<u>24.646</u>
Aktiver i alt	<u>7.214.711</u>	<u>7.192.742</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Anpartskapital	200.000	200.000
4	Reserve for opskrivninger	2.886.000	2.886.000
5	Overført resultat	1.388.653	1.410.637
	Egenkapital i alt	<u>4.474.653</u>	<u>4.496.637</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	603.417	629.412
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>603.417</u>	<u>629.412</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitut	1.636.219	1.778.257
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.636.219</u>	<u>1.778.257</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	143.861	143.280
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	45.304	0
	Selskabsskat	58.342	129.156
	Anden gæld	232.915	16.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>500.422</u>	<u>288.436</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.136.641</u>	<u>2.066.693</u>
	Passiver i alt	<u>7.214.711</u>	<u>7.192.742</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Udlejnings- ejendom</u>
Kostpris 1. oktober	2.211.563
Kostpris 30. september	2.211.563
Opskrivninger 1. oktober	3.700.000
Opskrivninger 30. september	3.700.000
Afskrivninger 1. oktober	2.695.342
Årets afskrivninger	118.160
Afskrivninger 30. september	2.813.502
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.098.061
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	2.521.480
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	2.400.000

30/9 2016

30/9 2015

2. Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. oktober	3.951.875	0
Tilgang	160.058	3.951.875
Kostpris 30. september	4.111.933	3.951.875
Regnskabsmæssig værdi 30. september	4.111.933	3.951.875

I det kommende år forventes afdrag på 0 kr.

3. Anpartskapital

Anpartskapital 1. oktober	200.000	200.000
	200.000	200.000

4. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. oktober	2.886.000	2.886.000
	2.886.000	2.886.000

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	1.410.637	1.377.321
Årets overførte resultat	<u>-21.984</u>	<u>33.316</u>
	<u>1.388.653</u>	<u>1.410.637</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>143.861</u>	<u>1.077.925</u>	<u>1.780.080</u>	<u>1.921.537</u>
	<u>143.861</u>	<u>1.077.925</u>	<u>1.780.080</u>	<u>1.921.537</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.780 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.098 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden pr. 30. september 2016 udgør i alt 12.648 kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 850 t.kr., der giver pant i ovenstående udlejningsejendom.

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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.