

ECP Lundholmcentret ApS

Bastrupgårdvej 1 - 3, 7500 Holstebro

CVR-nr. 35 68 16 71

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2022.

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 2020 - 30. september 2021 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for ECP Lundholmcentret 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. februar 2022

Direktion

Ejgild Nørgaard Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i ECP Lundholmcentret ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for ECP Lundholmcentret ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 25. februar 2022

KRØYER PEDERSEN

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

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | ECP Lundholmcentret ApS Bastrupgårdvej 1 - 3 7500 Holstebro |
| | CVR-nr.: 35 68 16 71 |
| | Stiftet: 7. marts 2014 |
| | Hjemsted: Holstebro |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 8. 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 af at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 887 t.kr. mod 967 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 292 t.kr. mod 347 t.kr. sidste år. Bruttofortjenesten er i indeværende år påvirket af manglende leje for et halvt år på 36 t.kr. for et lejemål, samt at den nye lejer betaler en mindre leje på 32 t.kr. pr. år.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 20.319 t.kr. mod 24.856 t.kr. sidste år.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.569 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 12,6 % af de samlede aktiver på 20.319 t.kr., hvilket er en stigning på 3,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Det er ledelsens vurdering, at der om nogle år er et uudnyttet lejepotentiale jf. erhvervslejelovens § 13, hvor der 4 år efter indgåelse af de enkelte lejekontrakter kan foretages en revurdering af huslejeniveauet til markedsniveauet, hvis det vurderes at være for lavt. På baggrund af det nuværende lejeniveau for området er det ledelsens vurdering, at der efterfølgende vil være grundlag for en huslejev forhøjelse. Det skal bemærkes, at dette uudnyttede lejepotentiale ikke er indregnet i tidligere års vurderingsforudsætninger.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 887.232 | 966.636 |
| Administrationsomkostninger | -163.979 | -68.001 |
| Resultat før finansielle poster | 723.253 | 898.635 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 98.650 | 96.717 |
| Andre finansielle indtægter | 5.404 | 1.591 |
| Finansielle omkostninger | -452.255 | -552.027 |
| Resultat før skat | 375.052 | 444.916 |
| Skat af årets resultat | -82.669 | -97.882 |
| Årets resultat | 292.383 | 347.034 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 292.383 | 347.034 |
| Disponeret i alt | 292.383 | 347.034 |

Balance 30. september

| Aktiver | | 2021 | 2020 |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Udlejningsejendom | 19.633.881 | 19.816.940 |
| 3 | Andre anlæg | 110.229 | 130.579 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>19.744.110</u> | <u>19.947.519</u> |
| 4 | Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed | 0 | 3.851.012 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>3.851.012</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>19.744.110</u> | <u>23.798.531</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 256.997 | 588.956 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed | 193.955 | 189.317 |
| 5 | Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 0 | 87.951 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 120.235 | 187.851 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>571.187</u> | <u>1.054.075</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>3.651</u> | <u>3.660</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>574.838</u> | <u>1.057.735</u> |
| | Aktiver i alt | <u>20.318.948</u> | <u>24.856.266</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 2.443.927 | 2.151.544 |
| Egenkapital i alt | 2.568.927 | 2.276.544 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 740.036 | 657.367 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 740.036 | 657.367 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitut | 7.353.798 | 7.761.812 |
| Gæld til pengeinstitut | 0 | 2.281.815 |
| Deposita | 214.198 | 178.198 |
| Anden gæld | 4.896.993 | 8.897.354 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 12.464.989 | 19.119.179 |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 423.000 | 1.937.734 |
| Gæld til pengeinstitutter | 23.962 | 477.811 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 33.595 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 38.400 | 69.163 |
| Gæld til tilknyttet virksomhed | 1.084.142 | 0 |
| Anden gæld | 2.941.897 | 318.468 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 4.544.996 | 2.803.176 |
| Gældsforpligtelser i alt | 17.009.985 | 21.922.355 |
| Passiver i alt | 20.318.948 | 24.856.266 |

1 Medarbejderforhold

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2019 | 125.000 | 1.804.510 | 1.929.510 |
| Årets overførte resultat | 0 | 347.034 | 347.034 |
| Egenkapital 1. oktober 2020 | 125.000 | 2.151.544 | 2.276.544 |
| Årets overførte resultat | 0 | 292.383 | 292.383 |
| | 125.000 | 2.443.927 | 2.568.927 |

Noter

| | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gager | 86.360 | 0 |
| | 86.360 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| | <u>30/9 2021</u> | <u>30/9 2020</u> |
| 2. Udlejningsejendom | | |
| Kostpris 1. oktober | 26.095.501 | 26.095.501 |
| Kostpris 30. september | 26.095.501 | 26.095.501 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober | -6.278.561 | -6.095.501 |
| Årets af- og nedskrivninger | -183.059 | -183.060 |
| Af- og nedskrivninger 30. september | -6.461.620 | -6.278.561 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 19.633.881 | 19.816.940 |
| 3. Andre anlæg | | |
| Kostpris 1. oktober | 162.800 | 162.800 |
| Kostpris 30. september | 162.800 | 162.800 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober | -32.221 | -11.871 |
| Årets afskrivninger | -20.350 | -20.350 |
| Af- og nedskrivninger 30. september | -52.571 | -32.221 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 110.229 | 130.579 |
| 4. Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed | | |
| Tilgodehavende hos EC Properties ApS | 0 | 3.851.012 |
| | 0 | 3.851.012 |

Noter

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

| Kategori | Rentefod | Løbetid | Restløbetid | Nedskrivning | Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret | Tilgodehavende i alt 30. september 2021 |
|-----------|----------|---------|-------------|--------------|--------------------------------------|---|
| Direktion | 10,05 | 10 mdr. | 0 mdr. | 0 | 92.370 | 0 |

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 30/9 2021 | Kortfristet del af langfristet gæld | Langfristet gæld 30/9 2021 | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitut | 7.776.798 | 423.000 | 7.353.798 | 5.620.364 |
| Deposita | 214.198 | 0 | 214.198 | 214.198 |
| Anden gæld | 4.896.993 | 0 | 4.896.993 | 4.896.993 |
| | 12.887.989 | 423.000 | 12.464.989 | 10.731.555 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.847 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 19.634 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 24 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 12.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående udlejningsejendom.

Til sikkerhed for bankgæld i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden 30. september 2021 udgør 8.536 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 12.000 t.kr., der giver pant i ovenstående udlejningsejendom.

8. Eventualposter

Sambeskatning

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

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 ECP Lundholmcentret 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 ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder ejendoms-skatte, forsikringer, vedligeholdelse samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-------------------------------|----------|-----------|
| Udlejningsejendom - bygninger | 40 år | 27 % |
| Andre anlæg | 8 år | 0 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ECP Lundholmcentret 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 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.

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