

EC Properties ApS

Bastrupgårdvej 1, 7500 Holstebro

CVR-nr. 32 94 58 05

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2025.

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 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 17. marts 2025

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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 17. marts 2025

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 14. 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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter.

Årets resultat har i 2023/24 udgjort et overskud på 1.078 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.282 t.kr. Faldet i årets resultat skyldes væsentligst afholdte vedligeholdelsesomkostninger på investeringsejendommen.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 28.025 t.kr. mod 27.719 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 306 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes en stigning i tilgodehavender.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.290 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 29,6 % af de samlede aktiver på 28.025 t.kr., hvilket er en stigning på 3,6 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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	1.766.758	2.055.166
Administrationsomkostninger	-82.583	-63.943
Resultat før finansielle poster	1.684.175	1.991.223
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	0	27.076
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	106.406	52.139
2 Finansielle omkostninger	-409.003	-426.244
Resultat før skat	1.381.578	1.644.194
Skat af årets resultat	-303.947	-361.723
Årets resultat	1.077.631	1.282.471
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.077.631	1.282.471
Disponeret i alt	1.077.631	1.282.471

Balance 30. september

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	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>
4	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>279.903</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>279.903</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.200.000</u>	<u>26.479.903</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.825.320</u>	<u>1.239.012</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.825.320</u>	<u>1.239.012</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.825.320</u>	<u>1.239.012</u>
	Aktiver i alt	<u>28.025.320</u>	<u>27.718.915</u>

Balance 30. september

Passiver	2024	2023
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	8.209.677	7.132.046
Egenkapital i alt	<u>8.289.677</u>	<u>7.212.046</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.423.914	2.119.967
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.423.914</u>	<u>2.119.967</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	11.936.386	12.693.560
Gæld til pengeinstitut	4.100.484	4.245.051
Deposita	24.000	24.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.060.870</u>	<u>16.962.611</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	913.578	904.858
Gæld til pengeinstitut	134.486	324.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.733	50.738
Anden gæld	130.062	144.148
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.250.859</u>	<u>1.424.291</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>17.311.729</u>	<u>18.386.902</u>
 Passiver i alt	 <u>28.025.320</u>	 <u>27.718.915</u>
 1 Medarbejderforhold		
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	5.849.575	5.929.575
Overført via resultatdisponeringen	0	1.282.471	1.282.471
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	7.132.046	7.212.046
Overført via resultatdisponeringen	0	1.077.631	1.077.631
	80.000	8.209.677	8.289.677

Noter

1. Medarbejderforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	11.466
Andre finansielle omkostninger	409.003	414.778
	<u>409.003</u>	<u>426.244</u>

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. oktober	24.157.117	24.157.117
Kostpris 30. september	<u>24.157.117</u>	<u>24.157.117</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	2.042.883	2.042.883
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>

Selskabets investeringsejendom består af et bilhus på i alt 4.880 m² beliggende i Holstebro.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent

Noter

3. Investeringsejendom (fortsat)

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav, erhverv, Holstebro)	7,75	7,50
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0	0
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	456	440
Erhvervs ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m2)	5.369	5.369

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 26.200 t.kr. pr. 30. september 2024. 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 1.657 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.728 t.kr.

	30/9 2024	30/9 2023
4. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. oktober	279.903	578.897
Afgang i årets løb	-279.903	-298.994
Kostpris 30. september	0	279.903
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	279.903

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	12.695.079	758.693	11.936.386	8.940.023
Gæld til pengeinstitut	4.255.369	154.885	4.100.484	3.379.777
Deposita	24.000	0	24.000	0
	16.974.448	913.578	16.060.870	12.319.800

Noter

6. Oplysninger om dagsværdi

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

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 12.721 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 26.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.394 t.kr. og pengeinstitutts afgivne garanti på 270 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i investerings-
ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld og bankgaranti i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden pr. 30. september 2024 udgør 2.971 t.kr. og pengeinstitutts afgivne garanti på 206 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i investeringsejendom.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ECP Invest, Holstebro ApS, CVR-nr. 25 04 20 18, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskat-
tede 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 ud-
gør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at sel-
skabets 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 omkostninger vedrørende investeringsejendom.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, 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 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendom

Investeringsjendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendom”.

Investeringsjendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendom”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til anskaffelsespris. Der nedskrives til nettorealisationsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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