

# EC Properties ApS

Mågevej 16, 7600 Struer

CVR-nr. 32 94 58 05

## Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2026.

---

Ejgild Nørgaard Christensen  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer  
T 9684 2000

[kroyerpedersen.dk](https://kroyerpedersen.dk)

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 45 92 23 91

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

---

Kundenr.  
4630

EC Properties ApS · Årsrapport for 2024/25

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 23. januar 2026

### **Direktion**

Ejgild Nørgaard Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i EC Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EC Properties ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 23. januar 2026

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer P/S  
CVR-nr. 45 92 23 91

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29385

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

EC Properties ApS  
Mågevej 16  
7600 Struer

CVR-nr.: 32 94 58 05  
Stiftet: 7. juni 2010  
Hjemsted: Struer  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
15. regnskabsår

**Direktion**

Ejgild Nørgaard Christensen, direktør

**Revisor**

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer P/S

**Modervirksomhed**

ECP Invest, Holstebro ApS

**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 har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.854.191</b>	<b>1.766.758</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	900.000	0
Administrationsomkostninger	<u>-94.781</u>	<u>-82.583</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.659.410</b>	<b>1.684.175</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	100.336	106.406
2 Finansielle omkostninger	<u>-346.065</u>	<u>-409.003</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.413.681</b>	<b>1.381.578</b>
Skat af årets resultat	<u>-531.011</u>	<u>-303.947</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.882.670</u></b>	<b><u>1.077.631</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.882.670</u>	<u>1.077.631</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.882.670</u></b>	<b><u>1.077.631</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendom	<u>27.100.000</u>	<u>26.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.100.000</u>	<u>26.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.100.000</u></b>	<b><u>26.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.725.657</u>	<u>1.825.320</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.725.657</u>	<u>1.825.320</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.725.657</u></b>	<b><u>1.825.320</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>28.825.657</u></b>	<b><u>28.025.320</u></b>

**Balance 30. september**
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>10.092.347</u>	<u>8.209.677</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.172.347</u></b>	<b><u>8.289.677</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.954.925</u>	<u>2.423.914</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.954.925</u></b>	<b><u>2.423.914</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut	11.181.594	11.936.386
Gæld til pengeinstitut	2.644.507	4.100.484
Deposita	<u>378.485</u>	<u>24.000</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.204.586</u>	<u>16.060.870</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	920.295	913.578
Gæld til pengeinstitut	100.355	134.486
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.346	72.733
Gæld til tilknyttede virksomheder	206.536	0
Anden gæld	<u>208.267</u>	<u>130.062</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.493.799</u>	<u>1.250.859</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.698.385</u></b>	<b><u>17.311.729</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>28.825.657</u></b>	<b><u>28.025.320</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	7.132.046	7.212.046
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.077.631</u>	<u>1.077.631</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	8.209.677	8.289.677
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>1.882.670</u>	<u>1.882.670</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>10.092.347</u></b>	<b><u>10.172.347</u></b>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.536	0
Andre finansielle omkostninger	<u>339.529</u>	<u>409.003</u>
	<b><u>346.065</u></b>	<b><u>409.003</u></b>

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>24.157.117</u>	<u>24.157.117</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>24.157.117</u></b>	<b><u>24.157.117</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	2.042.883	2.042.883
Årets regulering til dagsværdi	<u>900.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b><u>2.942.883</u></b>	<b><u>2.042.883</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>27.100.000</u></b>	<b><u>26.200.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af et bilhus på i alt 4.880 m<sup>2</sup> 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  
 = Bruttoværdi  
 + Deposita og forudbetalt leje

**3. Investeringsejendom (fortsat)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. 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:

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, Holstebro (%)	7,75	7,75
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0	0
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	465	456
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m2)	5.553	5.369

Den væsentligste del af investeringsejendommen er udlejet på en 10 års uopsigelig lejekontrakt med tredjemand. Den resterende uopsigelighedsperiode for ejendommen udgør 8 år og 6 måneder.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 27.100 t.kr. pr. 30. september 2025. 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 2.040 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.417 t.kr.

**4. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 30/9 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2025</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitut	11.937.905	756.311	11.181.594	8.183.313
Gæld til pengeinstitut	2.808.491	163.984	2.644.507	1.923.724
Deposita	378.485	0	378.485	0
	<u><b>15.124.881</b></u>	<u><b>920.295</b></u>	<u><b>14.204.586</b></u>	<u><b>10.107.037</b></u>

**5. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendom</b>
Dagsværdi 30. september	<u>27.100.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>900.000</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.962 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 27.100 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.912 t.kr. og pengeinstitutts afgangne garanti på 243 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom.

Til sikkerhed for bankgæld og bankgaranti i andre tilknyttede virksomheder, hvor bankgælden pr. 30. september 2025 udgør 1.378 t.kr. og pengeinstitutts afgangne garanti på 194 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i investeringsejendom.

**7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**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 sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendommen. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendommen til dagsværdi.

### 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).

## Balancen

### Investeringsejendom

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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 ”værdiregulering af investeringsejendom”.

### **Tilgodehavender**

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

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

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