

## Epc Development ApS

c/o Per B. Christensen & Co. ApS, Kejlstruphøjvej 2  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 48 39 36

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2017

---

Per B. Christensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3-5
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for Epco Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 4. maj 2017

**Direktion**

Per B. Christensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Epco Development ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Epco Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til ledelsesberetningens afsnit "Den forventede udvikling" samt årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har vurderet, at der er sikret finansiering af driftskapitalen for det kommende år, og at årsregnskabet derfor er aflagt som going concern. Vi er enige i denne vurdering.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 4. maj 2017

**REVISORERNE HOSTRUPHUS**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20 56 04 95

Poul Borghus

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Epc Development ApS  
c/o Per B. Christensen & Co. ApS, Kejlstruphøjvej 2  
8600 Silkeborg

Telefon: 86 20 90 90  
Telefax: 86 20 90 92  
Hjemmeside: [www.epcobyg.dk](http://www.epcobyg.dk)  
E-mail: [info@epcobyg.dk](mailto:info@epcobyg.dk)

CVR-nr.: 30 48 39 36  
Stiftet: 21. marts 2007  
Hjemstedskommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Per B. Christensen

## Revision

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupsgade 41  
8600 Silkeborg

## Pengeinstitut

Skjern Bank A/S  
Banktorvet 3  
6900 Skjern

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udvikling af grunde, ejendomme og byggeprojekter og dermed beslægtet virksomhed

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende, men forventet.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

## **Den forventede udvikling**

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud, og selskabet har derfor stadigvæk en negativ egenkapital. På grund af selskabets underskud, negative kapital og likviditetsmæssige situation, vil der af naturlige årsager være en vis usikkerhed vedrørende selskabets evne til at fortsætte driften.

Der er for det kommende regnskabsår udarbejdet specificerede planer, som har været forelagt virksomhedens pengeinstitut. Pengeinstituttet har godkendt at finansiere underskuddet og driftskapitalen for det kommende år, såfremt virksomheden overholder de udarbejdede planer. Årsrapporten er derfor aflagt efter going concern-princippet.

# Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	47.549	-992.405
2 Finansielle indtægter	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>47.550</u></u>	<u><u>-992.405</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>47.550</u>	<u>-992.405</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>47.550</u></u>	<u><u>-992.405</u></u>



# Balance

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	0	11.535
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>0</u>	<u>11.535</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>0</u>	<u>11.535</u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>11.535</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Anpartskapital	990.000	990.000
	Overført resultat	-6.138.207	-6.185.757
4	<b>EGENKAPITAL</b>	<u>-5.148.207</u>	<u>-5.195.757</u>
5	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.500.000	4.500.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	59.085
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.017	32.017
	Anden gæld	616.191	616.191
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>648.207</u>	<u>707.292</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>5.148.207</u>	<u>5.207.292</u>
	<b>PASSIVER</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>11.535</u></u>
1	Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualaktiver		

# Noter

Note	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift</b>		
På grund af selskabets likviditetsmæssige situation, kan der være usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften.		
Selskabet har sikret den nødvendige finansiering af den kommende års drift, såfremt de foreliggende handlingsplaner og budgetter overholdes.		
Regnskabet er derfor, udarbejdet på baggrund af forudsætningen omkring fortsat drift.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1	0
	1	0
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
<i>Navn, hjemsted og ejerandel</i>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Saksild Standpark ApS, Silkeborg (50%)	-3.601.568	-16.498.767
<b>4 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	990.000	990.000
	990.000	990.000
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	-6.185.757	-5.193.351
Overført årets resultat	47.550	-992.405
	-6.138.207	-6.185.757
<b>5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	4.500.000	4.500.000
<i>Langfristet del</i>	4.500.000	4.500.000
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	4.500.000	4.500.000
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Anparterne i Saksild Strandpark ApS, nom. kr. 250.000, er stillet til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut, i alt kr. 4.500.000.		

# Noter

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>7 Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 776, der vedrører skattemæssigt underskud, som under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelse heraf indenfor en periode på 3-5 år ikke er aktiveret.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill).

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1286467001754

IP: 152.115.86.124

2017-05-19 08:19:45Z

NEM ID 

## Per Brødbæk Christensen

Direktør

På vegne af: EPCO Development ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-328696731628

IP: 185.17.219.36

2017-05-21 12:50:39Z

NEM ID 

## Per Brødbæk Christensen

Dirigent

På vegne af: EPCO Development ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-328696731628

IP: 185.17.219.36

2017-05-21 12:50:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M5MTL-TL5NA-60T7T-WASAZ-PBFES-0YGIW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>