

**EP & MS Ejendomme A/S**

**Ringbakken 18**

**3660 Stenløse**

**CVR-nr. 31 76 99 06**

**Årsrapport for 2016/17**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. juni 2017

---

Leo John Jantzen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017	10
Balance pr. 30. april 2017	11
Noter til årsrapporten	13

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	EP & MS Ejendomme A/S Ringbakken 18 3660 Stenløse  CVR-nr.: 31 76 99 06 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Stiftet: 2. oktober 2008 Hjemsted: Egedal
<b>Bestyrelse</b>	Leo John Jantzen Mikkel Steen Ebbe Sten Pedersen
<b>Direktion</b>	Ebbe Sten Pedersen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Jan Hansen Godkendt Revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Slotsgade 19 3400 Hillerød

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for EP & MS Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 20. juni 2017

### **Direktion**

Ebbe Sten Pedersen

### **Bestyrelse**

Leo John Jantzen

Mikkel Steen

Ebbe Sten Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i EP & MS Ejendomme A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EP & MS Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017. 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 med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske 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 finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Taastrup, den 20. juni 2017

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Frank Husum  
Registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 275.076, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.928.786.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EP & MS Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger 20 år

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>445.439</b>	<b>440.238</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-42.208</u>	<u>-42.208</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>403.231</b>	<b>398.030</b>
Finansielle indtægter	2	0	181
Finansielle omkostninger	3	<u>-50.524</u>	<u>-62.453</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>352.707</b>	<b>335.758</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-77.631</u>	<u>-73.850</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>275.076</u></b>	<b><u>261.908</u></b>
Overført resultat		<u>275.076</u>	<u>261.908</u>
		<b><u>275.076</u></b>	<b><u>261.908</u></b>

## Balance pr. 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.490.144	4.532.352
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>4.490.144</u>	<u>4.532.352</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.490.144</u>	<u>4.532.352</u>
Periodeafgrænsningsposter		7.431	7.332
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.431</u>	<u>7.332</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>199.018</u>	<u>158.608</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>206.449</u>	<u>165.940</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.696.593</u></u>	<u><u>4.698.292</u></u>

**Balance pr. 30. april 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.428.786</u>	<u>1.153.710</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>1.928.786</u></b>	<b><u>1.653.710</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>256.268</u>	<u>229.501</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>256.268</u></b>	<b><u>229.501</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.721.715	1.851.512
Deposita		<u>216.000</u>	<u>216.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>1.937.715</u></b>	<b><u>2.067.512</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	129.800	129.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder		341.574	516.896
Selskabsskat		47.166	47.080
Anden gæld		42.985	41.733
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.299</u>	<u>2.460</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>573.824</u></b>	<b><u>747.569</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.511.539</u></b>	<b><u>2.815.081</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.696.593</u></b>	<b><u>4.698.292</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	42.208	42.208
	<b>42.208</b>	<b>42.208</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	42.208	42.208
	<b>42.208</b>	<b>42.208</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	181
	<b>0</b>	<b>181</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	21.574	36.896
Andre finansielle omkostninger	28.950	25.557
	<b>50.524</b>	<b>62.453</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	50.864	47.080
Årets udskudte skat	26.767	26.770
	<b>77.631</b>	<b>73.850</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2016	4.844.152
Kostpris 30. april 2017	4.844.152
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	311.800
Årets afskrivninger	42.208
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	354.008
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b><u>4.490.144</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 3.050.000.

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2016	500.000	1.153.710	1.653.710
Årets resultat	0	275.076	275.076
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.428.786</u></b>	<b><u>1.928.786</u></b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.199.258	1.326.250
Mellem 1 og 5 år	<u>522.457</u>	<u>525.262</u>
Langfristet del	1.721.715	1.851.512
Inden for et år	<u>129.800</u>	<u>129.400</u>
	<b><u>1.851.515</u></b>	<b><u>1.980.912</u></b>
 <b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>216.000</u>	<u>216.000</u>
Langfristet del	<u>216.000</u>	<u>216.000</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>216.000</u></b>	<b><u>216.000</u></b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.852, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2017 udgør t.kr. 4.490.