



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

EP-udlejning ApS
Vollerupvej 14, Vollerup
4200 Slagelse

CVR-nummer 40524223

Årsrapport
1. januar - 31. december 2023
(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet EP-udlejning ApS
Vollerupvej 14, Vollerup
4200 Slagelse

CVR-nr.: 40 52 42 23
Kommune: Slagelse

Direktion Anders Egede Petersson
Signe Egede Petersson

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for EP-udlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 8. april 2024

Direktion

Anders Egede Petersson

Signe Egede Petersson

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i EP-udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EP-udlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 revisorerets etiske adfærd (IES-BA 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.

Slagelse, den 8. april 2024

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	204.485	65.672
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.000	200.000
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	254.485	265.672
Andre finansielle omkostninger	-45.214	-24.466
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	209.271	241.206
2 Skat af årets resultat	-46.029	-53.290
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	163.242	187.916
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	163.242	187.916
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	163.242	187.916
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme	3.075.000	3.025.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	3.075.000	3.025.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	3.075.000	3.025.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	17.105	6.475
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	17.105	6.475
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	88.488	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	105.593	6.475
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	3.180.593	3.031.475
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.131.416	968.174
EGENKAPITAL	1.171.416	1.008.174
Hensættelse til udskudt skat	242.971	229.590
HENSATTE FORPLIGTELSER	242.971	229.590
Prioritetsgæld	1.207.178	1.236.932
Deposita	131.951	140.376
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.339.129	1.377.308
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	30.397	46.548
Kreditinstitutter	0	26.210
Selskabsskat	26.648	908
Anden gæld	24.850	16.999
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	345.182	325.738
Kortfristede gældsforpligtelser	427.077	416.403
GÆLD	1.766.206	1.793.711
PASSIVER	3.180.593	3.031.475
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	968.174	780.258
Årets resultat	163.242	187.916
Overført resultat ultimo	1.131.416	968.174
EGENKAPITAL	1.171.416	1.008.174

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2023	2022
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	32.648	6.908
Regulering af udskudt skat	13.381	46.382
	<u>46.029</u>	<u>53.290</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.018.260
Kostpris ultimo	2.018.260
Opskrivninger, primo	1.006.740
Årets opskrivninger	50.000
Opskrivninger 31. december 2023	1.056.740
	3.075.000

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom centralt beliggende i Korsør. Investerings-
 ejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den
 afkastbaserede model.

Følgende afkast krav er fastsat for ejendommstypen:

- Boligejendomme beliggende i Korsør 7,75 %.

Kategori	Primo dagsværdi	Resultat- opgørelse	Ultimo dagsværdi
Boligudlejningsejendomme	3.025.000	50.000	3.075.000
Total	3.025.000	50.000	3.075.000

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiudmålingen:

Det er forudsat ejendommen udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit
 1.100 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr.
 175.000

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 3.600.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.283.480	1.237.575	30.397	1.111.115
Deposita	140.375	131.951	0	131.951
	<u>1.423.855</u>	<u>1.369.526</u>	<u>30.397</u>	<u>1.243.066</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 1.520.000 og med restgæld kr. 1.237.573 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 kr. 3.075.000.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 100.000 og er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 på kr. 3.075.000. Bankgælden udgør kr. 0 pr. 31/12 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for EP-udlejning ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Egede Petersson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Egede Petersson

Direktør

ID: 88152d5e-429d-45bd-973e-c92be9dea7a9

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 21:13:43

Underskrevet med MitID



Anders Egede Petersson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Egede Petersson

Dirigent

ID: 88152d5e-429d-45bd-973e-c92be9dea7a9

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 21:13:43

Underskrevet med MitID



Signe Egede Petersson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Signe Egede Petersson

Direktør

ID: 7c8bf3b9-80ee-4517-a6fe-c6fdfaca4d11

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 21:17:11

Underskrevet med MitID



Jacob Nissen Kronow

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Nissen Kronow

Revisor

ID: f169965a-c37f-4784-8eb8-1162ed961eed

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 06:33:43

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4ccc18WuRM251692848

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.