

EP-udlejning ApS
Vollerupvej 14, Vollerup
4200 Slagelse

CVR-nummer 40524223

Årsrapport
1. januar - 31. december 2021
(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2021	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 9. maj 2022

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 2021 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.

Slagelse, den 9. maj 2022

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 2021

	2021	2020
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	101.185	94.236
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	19.375	787.365
Resultat før finansielle poster	120.560	881.601
Andre finansielle omkostninger	-21.130	-21.130
Resultat før skat	99.430	860.471
2 Skat af årets resultat	-22.000	-189.412
ÅRETS RESULTAT	77.430	671.059
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	77.430	671.059
DISPONERET I ALT	77.430	671.059

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
3 Investeringsejendomme	<u>2.825.000</u>	<u>2.725.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>2.825.000</u>	<u>2.725.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.825.000</u>	<u>2.725.000</u>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	<u>24.430</u>	<u>7.697</u>
Tilgodehavender	<u>24.430</u>	<u>7.697</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>78.347</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>24.430</u>	<u>86.044</u>
AKTIVER	<u><u>2.849.430</u></u>	<u><u>2.811.044</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	780.258	702.828
EGENKAPITAL	820.258	742.828
Hensættelse til udskudt skat	183.208	176.564
HENSATTE FORPLIGTELSE	183.208	176.564
Prioritetsgæld	1.283.480	1.334.952
Deposita	153.674	135.471
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.437.154	1.470.423
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	51.472	51.665
Kreditinstitutter	10.190	0
Selskabsskat	15.356	14.520
Anden gæld	15.541	44.994
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	316.251	310.050
Kortfristede gældsforpligtelser	408.810	421.229
GÆLD	1.845.964	1.891.652
PASSIVER	2.849.430	2.811.044
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	702.828	31.769
Årets resultat	77.430	671.059
Overført resultat ultimo	780.258	702.828
EGENKAPITAL	820.258	742.828

NOTER

1 Personaleomkostninger

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

	2021	2020
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	15.356	14.520
Regulering af udskudt skat	6.644	174.892
	22.000	189.412

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.018.260
Kostpris ultimo	2.018.260
Opskrivninger, primo	787.365
Årets opskrivninger	19.375
Opskrivninger 31. december 2021	806.740
	2.825.000

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 ejendomstypen:

- Boligejendomme beliggende i Korsør 8,25 %.

Kategori	Primo dagsværdi	Resultat- opgørelse	Ultimo dagsværdi
Boligudlejningsejendomme	2.725.000	19.375	2.825.000
Total	2.725.000	19.375	2.825.000

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
 1.060 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr.
 150.000.

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	1.386.617	1.334.952	51.472	1.091.034
Deposita	135.470	153.674	0	153.675
	<u>1.522.087</u>	<u>1.488.626</u>	<u>51.472</u>	<u>1.244.709</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 1.520.000 og med restgæld kr. 1.334.952 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021 kr. 2.825.000.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 100.000 og er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021 på kr. 2.825.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for EP-udlejning ApS for 2021 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 løb, 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, investeringsejendommenes 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nettorealisation sværdi.

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, tilknyttede og associerede virksomheder 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

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-405108321988
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2022 kl.: 06:46:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Signe Egede Petersson

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-300325562783
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2022 kl.: 11:33:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor
RID: 33591656
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2022 kl.: 07:34:14
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Egede Petersson

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-405108321988
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2022 kl.: 07:37:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f72d7fZJPwP247599903

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.