

# EP-udlejning ApS

Vollerupvej 14, 4200 Slagelse  
CVR-nr. 40 52 42 23

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.05.26

Anders Egede Petersson  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Slagelse**  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

**Selskabet**

---

EP-udlejning ApS  
Vollerupvej 14  
4200 Slagelse  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 40 52 42 23  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anders Egede Petersson  
Signe Egede Petersson

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for EP-udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 1. maj 2026

**Direktionen**

Anders Egede Petersson

Signe Egede Petersson

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i EP-udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EP-udlejning ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 (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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 1. maj 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Nissen Kronow

MNE-nr. mne35448

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>30.620</b>	<b>117.266</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>30.620</b>	<b>117.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	219.986	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>250.606</b>	<b>117.266</b>
Finansielle indtægter	68	293
Finansielle omkostninger	-233.890	-85.799
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.784</b>	<b>31.760</b>
Skat af årets resultat	-3.683	-7.420
<b>Årets resultat</b>	<b>13.101</b>	<b>24.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	13.101	24.340
<b>I alt</b>	<b>13.101</b>	<b>24.340</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	5.750.000	3.075.000
<b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.750.000</b>	<b>3.075.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.750.000</b>	<b>3.075.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.366	20.911
Tilgodehavende selskabsskat	8.000	0
Andre tilgodehavender	0	962
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>44.366</b>	<b>21.873</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>77.218</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>44.366</b>	<b>99.091</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.794.366</b>	<b>3.174.091</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.168.857	1.155.756
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.208.857</b>	<b>1.195.756</b>
Hensættelser til udskudt skat	249.036	245.353
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>249.036</b>	<b>245.353</b>
<sup>3</sup> Gæld til realkreditinstitutter	3.483.267	1.175.648
<sup>3</sup> Deposita	228.447	148.848
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.711.714</b>	<b>1.324.496</b>
<sup>3</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	85.620	31.530
Gæld til øvrige kreditinstitutter	98.294	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.499	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	387.846	365.893
Anden gæld	36.500	11.063
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>624.759</b>	<b>408.486</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.336.473</b>	<b>1.732.982</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.794.366</b>	<b>3.174.091</b>
<sup>4</sup> Oplysninger om dagsværdi		
<sup>5</sup> Sikkerhedsstillelser		
<sup>6</sup> Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	40.000	1.155.756	1.195.756
Forslag til resultatdisponering	0	13.101	13.101
Saldo pr. 31.12.25	40.000	1.168.857	1.208.857

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	2.018.260
Tilgang i året	2.455.014
Kostpris pr. 31.12.25	4.473.274
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	1.056.740
Dagsværdireguleringer i året	219.986
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	1.276.726
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	5.750.000

Selskabet anvender den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 373. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Selskabets investeringsejendom består af ejendomme centralt beliggende i Slagelse og Korsør,

Følgende afkast krav er fastsat for ejendomstypen

- Boligejendomme beliggende i Korsør 7,5 %.
- Boligejendomme beliggende i Slagelse 5,75 %.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er forudsat ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.172,24 kr./m<sup>2</sup> i Korsør og 1.256,70 kr./m<sup>2</sup> i Slagelse

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 200.000

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	85.620	3.186.676	3.568.887	1.207.178
Deposita	0	228.447	228.447	148.848
I alt	85.620	3.415.123	3.797.334	1.356.026

### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	5.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	219.986

Der henvises til note 2.

### 5. Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 3.700.000 og med restgæld kr. 3.646.272 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 kr. 5.750.000.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 100.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 kr. 5.750.000. Bankgælden udgør kr. 98.294 pr. 31/12 2025.

2025

2024

**6. Antal medarbejdere**

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året

0

0

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

### BALANCE

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte an-

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.