



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**EP-udlejning ApS**  
**Vollerupvej 14, Vollerup**  
**4200 Slagelse**

CVR nummer 40524223

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2024**  
(6. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2025

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger                             | 3  |
| Ledespåtegning                                  | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Resultatopgørelse for 2024                      | 7  |
| Balance   | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 10 |
| Noter til årsrapporten 2024                     | 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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 7. april 2025

### 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 2024 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 (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 7. april 2025

**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 2024**

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                              | <b>117.266</b> | <b>204.485</b> |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> | <b>117.266</b> | <b>204.485</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       | 0              | 50.000         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             | <b>117.266</b> | <b>254.485</b> |
| Finansielle indtægter                              | 293            | 0              |
| Andre finansielle omkostninger                     | -85.799        | -45.214        |
| <b>Resultat før skat</b>                           | <b>31.760</b>  | <b>209.271</b> |
| 2 Skat af årets resultat                           | -7.420         | -46.029        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              | <b>24.340</b>  | <b>163.242</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |                |                |
| Overført resultat                                  | 24.340         | 163.242        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                            | <b>24.340</b>  | <b>163.242</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**

**AKTIVER**

|  | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--|------------------|------------------|
| 3 Investeringsejendomme                                | 3.075.000        | 3.075.000        |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                        | <b>3.075.000</b> | <b>3.075.000</b> |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                                   | <b>3.075.000</b> | <b>3.075.000</b> |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 20.911           | 17.105           |
| Andre tilgodehavender                                  | 962              | 0                |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                 | <b>21.873</b>    | <b>17.105</b>    |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                            | <b>77.218</b>    | <b>88.488</b>    |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                               | <b>99.091</b>    | <b>105.593</b>   |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>AKTIVER</b>   | <b>3.174.091</b> | <b>3.180.593</b> |
|  | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>      |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**

**PASSIVER**

|  | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                    | 1.155.756        | 1.131.416        |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                   | <b>1.195.756</b> | <b>1.171.416</b> |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 245.353          | 242.971          |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                        | <b>245.353</b>   | <b>242.971</b>   |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| Prioritetsgæld                                       | 1.175.648        | 1.207.178        |
| Deposita   | 148.848          | 131.951          |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>1.324.496</b> | <b>1.339.129</b> |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 31.530           | 30.397           |
| Selskabsskat   | 0                | 26.648           |
| Anden gæld   | 11.063           | 24.850           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse             | 365.893          | 345.182          |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>408.486</b>   | <b>427.077</b>   |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>GÆLD</b>  | <b>1.732.982</b> | <b>1.766.206</b> |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>3.174.091</b> | <b>3.180.593</b> |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>       |                  |                  |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                  | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo         | 40.000           | 40.000           |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b> | <b>40.000</b>    | <b>40.000</b>    |
| Overført resultat, primo         | 1.131.416        | 968.174          |
| Årets resultat                   | 24.340           | 163.242          |
| <b>Overført resultat ultimo</b>  | <b>1.155.756</b> | <b>1.131.416</b> |
| <b>EGENKAPITAL</b>               | <b>1.195.756</b> | <b>1.171.416</b> |

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

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

|                                 | <b>2024</b>  | <b>2023</b>   |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| <b>2 Skat af årets resultat</b> |              |               |
| Beregnet skat af årets resultat | 5.038        | 32.648        |
| Regulering af udskudt skat      | 2.382        | 13.381        |
|                                 | <u>7.420</u> | <u>46.029</u> |

**NOTER**

|                                   | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b> |                                    |
| Kostpris, primo                   | 2.018.260                          |
| Kostpris ultimo                   | 2.018.260                          |
| Opskrivninger, primo              | 1.056.740                          |
| Opskrivninger 31. december 2024   | 1.056.740                          |
|                                   | <b><u>3.075.000</u></b>            |

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 7,75 %.

| <b>Kategori</b>          | <b>Primo<br/>dagsværdi</b> | <b>Resultat-<br/>opgørelse</b> | <b>Ultimo<br/>dagsværdi</b> |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Boligudlejningsejendomme | 3.075.000                  | 0                              | 3.075.000                   |
| <b>Total</b>             | <b><u>3.075.000</u></b>    | <b><u>0</u></b>                | <b><u>3.075.000</u></b>     |

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  
 1.119 kr./m<sup>2</sup>.

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**

|  | <b>Gæld i alt<br/>primo</b> | <b>Gæld i alt<br/>ultimo</b> | <b>Kortfristet<br/>andel</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|--|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                             |                              |                              |                                |
| Prioritetsgæld                           | 1.237.575                   | 1.207.178                    | 31.530                       | 1.029.750                      |
| Deposita                                 | 131.951                     | 148.848                      | 0                            | 148.848                        |
|  | <u>1.369.526</u>            | <u>1.356.026</u>             | <u>31.530</u>                | <u>1.178.598</u>               |

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nom. kr. 1.520.000 og med restgæld kr. 1.207.178 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 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 2024 på kr. 3.075.000. Bankgælden udgør kr. 0 pr. 31/12 2024.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for EP-udlejning ApS for 2024 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, investeringsejendomens 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 nettorealisationsværdi.

### 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.

# 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.”

## Signe Egede Petersson

Direktør

Serienummer: 7c8bf3b9-80ee-4517-a6fe-c6dfaca4d11

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-12 20:30:18 UTC



## Anders Egede Petersson

EP-udlejning ApS CVR: 40524223

Direktør

Serienummer: c4b19bcf-2ebc-4eac-a0bc-bb41e1915d04

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-14 15:04:44 UTC



## Jacob Nissen Kronow

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

30835654

Registreret revisor

Serienummer: 71adf92d-4ece-4031-b35d-099c9e1f6770

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-04-15 05:42:39 UTC



## Anders Egede Petersson

Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-15 06:26:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.