

**EPSTON EJENDOMME ApS**  
Maribovej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 44 79 95 45

**Årsrapport**

**30. april - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2025

---

Christoffer Nikolaj Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 30. april - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 30. april - 31. december 2024 for EPSTON EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. april - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. maj 2025

### Direktion

Christoffer Nikolaj Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i EPSTON EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EPSTON EJENDOMME ApS for regnskabsåret 30. april - 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 revisoreres 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.

Herning, den 13. maj 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	EPSTON EJENDOMME ApS Maribovej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 44 79 95 45 Regnskabsår: 30. april - 31. december
<b>Direktion</b>	Christoffer Nikolaj Pedersen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	CNP Herning Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje ejendomme til udlejning samt anden efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 53.807 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -64.723 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere selskabskapitalen ved fremtidig egen indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EPSTON EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

## 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EPSTON EJENDOMME ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	30/4 2024 - 31/12 2024
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>53.807</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.407
<b>Driftsresultat</b>	<b>30.400</b>
Andre finansielle indtægter	53
Øvrige finansielle omkostninger	-112.232
<b>Resultat før skat</b>	<b>-81.779</b>
Skat af årets resultat	17.056
<b>Årets resultat</b>	<b>-64.723</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-64.723
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-64.723</b>

## Balance

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>30/4 2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	4.737.708	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4.737.708	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.737.708</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	94	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	16.962	0
Andre tilgodehavender	7.500	0
Tilgodehavender i alt	24.556	0
Likvide beholdninger	38.548	40.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>63.104</b>	<b>40.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.800.812</b>	<b>40.000</b>

## Balance

<b>Passiver</b>		
Note	31/12 2024	30/4 2024
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-64.723	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-24.723</b>	<b>40.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til pengeinstitutter	2.129.364	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.129.364	0
Kortfristet del af langfristet gæld	91.827	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	81.850	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.031.344	0
Anden gæld	473.650	0
Periodeafgrænsningsposter	7.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.696.171	0
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.825.535</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.800.812</b>	<b>40.000</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 30. april 2024	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-64.723</u>	<u>-64.723</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-64.723</u></b>	<b><u>-24.723</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>30/4 2024</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	4.761.115	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>4.761.115</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-23.407	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-23.407</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>4.737.708</b>	<b>0</b>
<b>2. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.221.191	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-91.827	0
	<b>2.129.364</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.725.767	0
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.689 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på i alt 3.300 t.kr.		
<b>4. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CNP Herning Holding ApS, CVR-nr. 44799545, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.		

## Noter

---

### 4. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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

### Christoffer Nikolaj Pedersen

Navn returneret af MitId: Christoffer Nikolaj Pedersen  
Direktør  
ID: 3e234d8e-5a99-4c23-87e8-63790857f2ee  
IP-adresse: 86.52.147.197:55429  
Dato for underskrift: 15-05-2025 14:10:03 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Peter Vinderslev

Navn returneret af MitId: Peter Vinderslev  
Revisor  
ID: 469127b9-61c3-4c3e-b511-6c48f46fea18  
IP-adresse: 104.28.45.5:27192  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 15-05-2025 14:12:43 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Christoffer Nikolaj Pedersen

Navn returneret af MitId: Christoffer Nikolaj Pedersen  
Dirigent  
ID: 3e234d8e-5a99-4c23-87e8-63790857f2ee  
IP-adresse: 86.52.147.197:48779  
Dato for underskrift: 15-05-2025 14:13:44 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 6a6a47XrtR252551076