

# **ESPERSEN INVEST ApS**

Fynsgade 3  
6400 Sønderborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/07/2020**

**Christen Espersen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ESPERSEN INVEST ApS  
Fynsgade 3  
6400 Sønderborg

CVR-nr: 25530950  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

Revisionsfirmaet Erik Andersen  
Kongevej 90  
6400 Sønderborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 15534397  
P-enhed: 1019404966

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Espersen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 29/05/2020

## Direktion

Christen Møller Espersen  
Direktør

## Bestyrelse

Christen Møller Espersen  
Best. medl.

Simon Møller Espersen  
Best. medl.

Anders Møller Espersen  
Best. medl.

Gitte Wrang Espersen  
Best. formand

Emma Møller Espersen  
Best. medl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Espersen Invest ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Espersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, 29/05/2020

Erik Peter Andersen , mne18346  
Reg. revisor, cand. merc.  
Revisionsfirmaet Erik Andersen  
CVR: 15534397

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret været forvaltning af værdipapirer og holdingvirksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 12.497.164 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 95.182.286 kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og aflægges i DKK.

## Anvendte undtagelsesbestemmelser

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110, om mindre koncerner.

## 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 forpligtelsen 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.

## Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta anvendes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingstidspunktet, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Hvis valutapositioner anses for en sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold m.m.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".



## Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen

Selskabet er omfattet af danske regler om sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag og tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponering til "Reserve for nettoopskrivning efter de indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

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

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den seneste noterede salgskurs.

## Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre eksterne omkostninger .....		-321.959	-172.113
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-321.959</b>	<b>-172.113</b>
Lønninger .....		-158.021	-158.022
Pensioner .....		-66.705	-66.705
Andre omkostninger til social sikring .....		-6.248	-1.648
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-552.933</b>	<b>-398.488</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		4.479.235	5.068.198
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		9.709	21.190
Andre finansielle indtægter .....	1	10.655.700	1.496.312
Øvrige finansielle omkostninger .....		-63.947	-1.343.241
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>14.527.764</b>	<b>4.843.971</b>
Skat af årets resultat .....	2	-2.030.600	322.666
<b>Årets resultat .....</b>		<b>12.497.164</b>	<b>5.166.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		110.600	108.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-1.694.765	514.204
Overført resultat .....		14.081.329	4.544.433
<b>I alt .....</b>		<b>12.497.164</b>	<b>5.166.637</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		7.908.871	9.603.636
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.287.601	1.226.089
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		983.254	1.594.947
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.179.726</b>	<b>12.424.672</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.179.726</b>	<b>12.424.672</b>
Udskudte skatteaktiver .....		0	309.980
Tilgodehavende skat .....		0	432.686
Andre tilgodehavender .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>742.666</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		85.003.429	68.901.201
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>85.003.429</b>	<b>68.901.201</b>
Likvide beholdninger .....		1.311.494	756.040
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>86.314.923</b>	<b>70.399.907</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>96.494.649</b>	<b>82.824.579</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		2.996.449	4.691.214
Overført resultat .....		91.875.237	77.793.908
Forslag til udbytte .....		110.600	108.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>95.182.286</b>	<b>82.793.122</b>
Skyldig selskabsskat .....		1.280.301	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		32.062	31.457
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.312.363</b>	<b>31.457</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.312.363</b>	<b>31.457</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>96.494.649</b>	<b>82.824.579</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	4.691.214	77.793.908	108.000	82.793.122
Betalt udbytte .....	0	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat .....	0	-1.694.765	14.081.329	110.600	12.497.164
Egenkapital, ultimo .....	200.000	2.996.449	91.875.237	110.600	95.182.286

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Renteindtægter fra associerede virksomheder	26.919
Aktieudbytte	399.326
Udbytte tilknyttede selskaber	580.678
Renter obligationer	219.390
Kursregulering værdipapirer	9.264.929
Øvrige finansielle indtægter	164.038
Skattegodtgørelse	420
Andre finansielle indtægter i alt	<u>10.655.700</u>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.720.620	0
Forskydning udskudt skat	309.980	-309.980
Regulering vedrørende tidligere år	0	-12.686
Skat af årets resultat	<u>2.030.600</u>	<u>-322.666</u>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	4.912.422	1.060.905
Afgang i året	0	51.803
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.912.422</b>	<b>1.112.708</b>
Nettoopskrivninger primo	4.691.214	165.184
Andel i årets resultat jf. note	4.479.235	9.709
Udloddet udbytte	-6.174.000	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>2.996.449</b>	<b>174.893</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.908.871</b>	<b>1.287.601</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Fynshav Invest ApS	90%	8.787.635	4.976.928

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ejendommen Kolt Kirkevej 64, 8361 Hasselager Århus	50%	269.061	-14.320
I/S Storegade 82, 6430 Nordborg	50%	736.254	33.738

### 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. Anparterne er opdelt i 20.000 kr. A-anparter og 180.000 kr. B-anparter.

Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	<b>kr.</b>
Anpartskapital 01.01.2019	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>



## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for danske kildeskatter.

Selskabet har forpligtet sig til at investere yderligere TDKK 735 i kommanditselskaber, som indgår i andre kapitalandele.

Selskabet hæfter solidarisk for sine investeringer i I/S Kolt Kirkevej og I/S Storgade 82. Gælden i virksomhederne udgør TDKK 3.076 pr. 31. december 2019.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1