

Årsrapport 2018

CVR-nr. 29 51 73 98

Epsilon Invest ApS

Skippergangen 1

2791 Dragør

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019.

Erik Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Epsilon Invest 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 2. april 2019

Direktion

Erik Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Epsilon Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Epsilon Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 2. april 2019

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Kasper Vindelev
Statsautoriseret revisor
mne29389

Selskabsoplysninger

Selskabet	Epsilon Invest ApS Skippergangen 1 2791 Dragør
	Telefon: 32 53 17 73
	CVR-nr.: 29 51 73 98
	Stiftet: 25. april 2016
	Hjemsted: Dragør Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Direktion	Erik Søndergaard
Revisor	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Nykredit Private Banking, Under Krystallen 1, 1780 København V

Hovedtal

	2018	2017	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:				
Bruttofortjeneste	60	178	237	308
Resultat af ordinær primær drift	12	130	188	260
Finansielle poster, netto	-976	821	1.188	797
Årets resultat	-766	726	1.036	729
Balance:				
Balancesum	22.914	20.631	19.173	18.277
Egenkapital	9.032	9.798	7.898	6.862
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	0	0	0	0

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investeringsvirksomhed og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 60 t.kr. mod 178 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -766 t.kr. mod 726 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Epsilon Invest 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, variable omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

	Brugstid
Bygninger	100 år

Småaktiver med en anskaffelsesværdi på under 13 t.kr. 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	60.354	178.340
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.503	-48.503
Driftsresultat	11.851	129.837
Andre finansielle indtægter	1.141.324	2.017.535
Øvrige finansielle omkostninger	-2.117.541	-1.196.716
Resultat før skat	-964.366	950.656
1 Skat af årets resultat	198.807	-224.752
Årets resultat	-765.559	725.904
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	725.904
Disponeret fra overført resultat	-765.559	0
Disponeret i alt	-765.559	725.904

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2018	2017
	Anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	6.508.982	6.557.485
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.508.982	6.557.485
	Anlægsaktiver i alt	6.508.982	6.557.485
	Omsætningsaktiver		
3	Udskudte skatteaktiver	198.807	0
4	Tilgodehavende selskabsskat	134.658	0
	Andre tilgodehavender	234.539	174.859
	Tilgodehavender i alt	568.004	174.859
	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.837.117	13.898.176
	Værdipapirer i alt	15.837.117	13.898.176
	Omsætningsaktiver i alt	16.405.121	14.073.035
	Aktiver i alt	22.914.103	20.630.520

Balance 31. december

Passiver			
Note		2018	2017
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
6	Overført resultat	4.032.039	4.797.598
	Egenkapital i alt	9.032.039	9.797.598
	Gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	4.424.139	4.680.519
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.424.139	4.680.519
7	Gældsforpligtelser	256.380	227.519
	Gæld til pengeinstitutter	870.267	121.396
	Selskabsskat	0	82.499
	Anden gæld	8.331.278	5.720.989
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.457.925	6.152.403
	Gældsforpligtelser i alt	13.882.064	10.832.922
	Passiver i alt	22.914.103	20.630.520
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	224.752
Årets regulering af udskudt skat	-198.807	0
	<u>-198.807</u>	<u>224.752</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	7.380.493	7.380.493
Kostpris 31. december 2018	<u>7.380.493</u>	<u>7.380.493</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-823.008	-774.505
Årets afskrivninger	-48.503	-48.503
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-871.511</u>	<u>-823.008</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>6.508.982</u>	<u>6.557.485</u>
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2018	0	0
Udskudt skat af årets resultat	198.807	0
	<u>198.807</u>	<u>0</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	198.807	0
	<u>198.807</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
4. Tilgodehavende selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2018	-82.499	-83.886		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	82.499	83.886		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	-224.752		
Betalt acontoskat for indeværende år	118.000	130.000		
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år	990	0		
Betalt udenlandsk udbytteskat for indeværende år	15.533	14.734		
Rentetillæg	135	-2.481		
	<u>134.658</u>	<u>-82.499</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	5.000.000	5.000.000		
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	4.797.598	4.071.694		
Årets overførte overskud eller underskud	-765.559	725.904		
	<u>4.032.039</u>	<u>4.797.598</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	256.380	3.402.154	4.680.518	4.908.038
	<u>256.380</u>	<u>3.402.154</u>	<u>4.680.518</u>	<u>4.908.038</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.681 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.509 t.kr.				

Noter

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 192 t.kr., da det er usikkert, hvornår det kildearts-estemte skattemæssige underskud kan udnyttes.