

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2017

CVR-nr. 29 51 73 98

Epsilon Invest ApS

Skippergangen 1

2791 Dragør

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2018.

Erik Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 9. februar 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 9. februar 2018

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

Kasper Vindelev
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29389

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 12. regnskabsår
Direktion	Erik Søndergaard
Revisor	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Nykredit Private Banking, Under Krystallen 1, 1780 København V

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 178 t.kr. mod 273 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 726 t.kr. mod 704 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 valuta kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens forpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsudgifter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 immaterielle og 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 tids punkt, 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 anskaffelsværdi 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	178.340	272.572
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-48.503</u>	<u>-48.503</u>
Driftsresultat	129.837	224.069
Andre finansielle indtægter	2.017.535	1.999.257
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.196.716</u>	<u>-1.099.584</u>
Resultat før skat	950.656	1.123.742
1 Skat af årets resultat	<u>-224.752</u>	<u>-419.841</u>
Årets resultat	725.904	703.901
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>725.904</u>	<u>703.901</u>
Disponeret i alt	725.904	703.901

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	6.557.485	6.605.988
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.557.485	6.605.988
	Anlægsaktiver i alt	6.557.485	6.605.988
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	174.859	451.571
	Tilgodehavender i alt	174.859	451.571
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.898.176	15.776.232
	Værdipapirer i alt	13.898.176	15.776.232
	Omsætningsaktiver i alt	14.073.035	16.227.803
	Aktiver i alt	20.630.520	22.833.791

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
5 Overført resultat	4.797.598	4.071.694
Egenkapital i alt	9.797.598	9.071.694
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.680.519	5.040.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.680.519	5.040.000
6 Gældsforpligtelser	227.519	0
Gæld til pengeinstitutter	121.396	685.416
7 Selskabsskat	82.499	83.886
Anden gæld	5.720.989	7.952.795
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.152.403	8.722.097
Gældsforpligtelser i alt	10.832.922	13.762.097
Passiver i alt	20.630.520	22.833.791
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	224.752	260.121
Regulering af tidligere års skat	0	159.720
	<u>224.752</u>	<u>419.841</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	7.380.493	7.380.493
Kostpris 31. december 2017	<u>7.380.493</u>	<u>7.380.493</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-774.505	-726.002
Årets afskrivninger	-48.503	-48.503
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-823.008</u>	<u>-774.505</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>6.557.485</u>	<u>6.605.988</u>
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2017	0	159.720
Tilbageførsel af tidligere års udskudte skat	0	-159.720
	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	5.000.000	5.000.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	4.071.694	3.367.793
Årets overførte overskud eller underskud	725.904	703.901
	<u>4.797.598</u>	<u>4.071.694</u>

Noter

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	227.519	3.651.680	4.908.038	5.040.000
	<u>227.519</u>	<u>3.651.680</u>	<u>4.908.038</u>	<u>5.040.000</u>

7. Selskabsskat

Skyldig selskabsskat 1. januar 2017	83.886	-39.650
Regulering af tidligere års skat	0	-435
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-83.886	40.085
Beregnet selskabsskat for indeværende år	224.752	260.121
Betalt acontoskat for indeværende år	-130.000	-166.085
Betalt udenlandsk udbytteskat for indeværende år	-14.734	-12.908
Rentetillæg	2.481	2.758
	<u>82.499</u>	<u>83.886</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.908 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.557 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 181 t.kr., da det er usikkert, hvornår det kildeartsbestemte skattemæssige underskud kan udnyttes.