

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2015

CVR-nr. 29 51 73 98

Epsilon Invest ApS

Skippergangen 1

2791 Dragør

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. februar 2016

Erik Søndergaard
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 24. februar 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 24. februar 2016

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

Kasper Vindelev
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Epsilon Invest ApS
Skippergangen 1
2791 Dragør

Telefon: 32 53 17 73

CVR-nr.: 29 51 73 98

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Direktion

Erik Søndergaard

Revisor

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

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 228 t.kr. mod 237 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 470 t.kr. mod 1.036 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.

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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsudgifter samt 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab 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 på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Aktiver med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	227.880	236.625
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.503	-48.503
Driftsresultat	179.377	188.122
Andre finansielle indtægter	1.976.242	2.142.625
Øvrige finansielle omkostninger	-1.537.691	-954.735
Resultat før skat	617.928	1.376.012
1 Skat af årets resultat	-148.060	-340.187
Årets resultat	469.868	1.035.825
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	469.868	1.035.825
Disponeret i alt	469.868	1.035.825

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	6.654.491	6.702.994
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.654.491</u>	<u>6.702.994</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.654.491</u>	<u>6.702.994</u>
Omsætningsaktiver		
3 Udskudte skatteaktiver	159.720	148.322
4 Tilgodehavende selskabsskat	39.650	0
Andre tilgodehavender	<u>219.296</u>	<u>179.069</u>
Tilgodehavender i alt	<u>418.666</u>	<u>327.391</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>13.326.494</u>	<u>12.142.468</u>
Værdipapirer i alt	<u>13.326.494</u>	<u>12.142.468</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.745.160</u>	<u>12.469.859</u>
Aktiver i alt	<u>20.399.651</u>	<u>19.172.853</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2015	2014
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
6	Overført resultat	3.367.793	2.897.925
	Egenkapital i alt	8.367.793	7.897.925
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.040.000	5.040.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.040.000	5.040.000
	Gæld til pengeinstitutter	268.834	384.322
	Selskabsskat	0	92.553
	Anden gæld	6.723.024	5.758.053
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.991.858	6.234.928
	Gældsforpligtelser i alt	12.031.858	11.274.928
	Passiver i alt	20.399.651	19.172.853

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	159.471	350.130
Årets regulering af udskudt skat	-11.398	-9.943
Regulering af tidligere års skat	-13	0
	<u>148.060</u>	<u>340.187</u>
2. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>7.380.493</u>
Kostpris 1. januar 2015		7.380.493
Kostpris 31. december 2015		<u>7.380.493</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		677.499
Årets afskrivninger		48.503
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>726.002</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>6.654.491</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2015	148.322	138.379
Udskudt skat af årets resultat	11.398	9.943
	<u>159.720</u>	<u>148.322</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	159.720	148.322
	<u>159.720</u>	<u>148.322</u>

Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring af skatteprocenter behandles regnskabsmæssigt som en ændring af regnskabsmæssige skøn.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Tilgodehavende selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2015	-92.553	36.876		
Regulering af tidligere års skat	13	0		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	92.540	-36.877		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-159.471	-350.130		
Betalt acontoskat for indeværende år	199.516	262.028		
Rentetillæg	-395	-4.450		
	<u>39.650</u>	<u>-92.553</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	5.000.000	5.000.000		
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	2.897.925	1.862.100		
Årets overførte overskud eller underskud	469.868	1.035.825		
	<u>3.367.793</u>	<u>2.897.925</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 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.040.000	5.040.000	5.040.000
	<u>0</u>	<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.040 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 6.654 t.kr.				