

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2016

CVR-nr. 29 51 73 98

Epsilon Invest ApS

Skippergangen 1

2791 Dragør

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2017

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 30. marts 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 30. marts 2017

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

Stiftet: 25. april 2016

Hjemsted: Dragør Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
11. 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 273 t.kr. mod 228 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 704 t.kr. mod 470 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, 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i 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
-----------	--------

Småaktiver 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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	272.572	227.880
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.503	-48.503
Driftsresultat	224.069	179.377
Andre finansielle indtægter	1.999.257	1.976.242
Øvrige finansielle omkostninger	-1.099.584	-1.537.691
Resultat før skat	1.123.742	617.928
1 Skat af årets resultat	-419.841	-148.060
Årets resultat	703.901	469.868
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	703.901	469.868
Disponeret i alt	703.901	469.868

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2016	2015
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	6.605.988	6.654.491
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.605.988</u>	<u>6.654.491</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.605.988</u>	<u>6.654.491</u>
Omsætningsaktiver			
3	Udskudte skatteaktiver	0	159.720
	Tilgodehavende selskabsskat	0	39.650
	Andre tilgodehavender	451.571	219.296
	Tilgodehavender i alt	<u>451.571</u>	<u>418.666</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.776.232	13.326.494
	Værdipapirer i alt	<u>15.776.232</u>	<u>13.326.494</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.227.803</u>	<u>13.745.160</u>
	Aktiver i alt	<u>22.833.791</u>	<u>20.399.651</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
5 Overført resultat	4.071.694	3.367.793
Egenkapital i alt	9.071.694	8.367.793
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.040.000	5.040.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.040.000	5.040.000
Gæld til pengeinstitutter	685.416	268.834
7 Selskabsskat	83.886	0
Anden gæld	7.952.795	6.723.024
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.722.097	6.991.858
Gældsforpligtelser i alt	13.762.097	12.031.858
Passiver i alt	22.833.791	20.399.651

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	260.121	159.471
Årets regulering af udskudt skat	0	-11.398
Regulering af tidligere års skat	159.720	-13
	<u>419.841</u>	<u>148.060</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	7.380.493	7.380.493
Kostpris 31. december 2016	<u>7.380.493</u>	<u>7.380.493</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-726.002	-677.499
Årets afskrivninger	-48.503	-48.503
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-774.505</u>	<u>-726.002</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>6.605.988</u>	<u>6.654.491</u>
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2016	159.720	148.322
Udskudt skat af årets resultat	0	11.398
Tilbageførsel af tidligere års udskudte skat	-159.720	0
	<u>0</u>	<u>159.720</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	0	159.720
	<u>0</u>	<u>159.720</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	5.000.000	5.000.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	3.367.793	2.897.925		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>703.901</u>	<u>469.868</u>		
	<u>4.071.694</u>	<u>3.367.793</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>
	<u>0</u>	<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>	<u>5.040.000</u>
7. Selskabsskat				
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2016			-39.650	92.553
Regulering af tidligere års skat			-435	-13
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år			40.085	-92.540
Beregnet selskabsskat for indeværende år			260.121	159.471
Betalt acontoskat for indeværende år			-166.085	-168.000
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år			0	-1.980
Betalt udenlandsk udbytteskat for indeværende år			-12.908	-29.536
Rentetillæg			<u>2.758</u>	<u>395</u>
			<u>83.886</u>	<u>-39.650</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 2016 udgør 6.606 t.kr.				