

Epsilon Invest ApS

Skippergangen 1, 2791 Dragør

CVR-nr. 29 51 73 98

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2020.

Erik Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 15. april 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 15. april 2020

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
14. 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

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatoppgørelse:					
Bruttofortjeneste	246	60	178	237	308
Resultat af ordinær primær drift	226	12	130	188	260
Finansielle poster, netto	2.800	-976	821	1.188	797
Årets resultat	2.426	-766	726	1.036	729
Balance:					
Balancesum	21.998	22.914	20.631	19.173	18.277
Egenkapital	11.458	9.032	9.798	7.898	6.862

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 246 t.kr. mod 60 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.426 t.kr. mod -766 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 anskaffelsværdi på under 14 t.kr. år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	245.791	60.354
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-19.987	-48.503
Driftsresultat	225.804	11.851
Andre finansielle indtægter	3.496.946	1.141.324
Øvrige finansielle omkostninger	-696.593	-2.117.541
Resultat før skat	3.026.157	-964.366
1 Skat af årets resultat	-600.615	198.807
Årets resultat	2.425.542	-765.559
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.425.542	0
Disponeret fra overført resultat	0	-765.559
Disponeret i alt	2.425.542	-765.559

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>2.660.091</u>	<u>6.508.982</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.660.091</u>	<u>6.508.982</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.660.091</u>	<u>6.508.982</u>
Omsætningsaktiver			
3	Udskudte skatteaktiver	0	198.807
	Tilgodehavende selskabsskat	0	134.658
	Andre tilgodehavender	<u>340.394</u>	<u>234.539</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>340.394</u>	<u>568.004</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>18.997.745</u>	<u>15.837.117</u>
	Værdipapirer i alt	<u>18.997.745</u>	<u>15.837.117</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.338.139</u>	<u>16.405.121</u>
	Aktiver i alt	<u>21.998.230</u>	<u>22.914.103</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
5	Overført resultat	6.457.581	4.032.039
	Egenkapital i alt	<u>11.457.581</u>	<u>9.032.039</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.105.614	4.424.139
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.105.614</u>	<u>4.424.139</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	134.449	256.380
	Gæld til pengeinstitutter	928.075	870.267
7	Selskabsskat	128.048	0
	Anden gæld	7.244.463	8.331.278
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.435.035</u>	<u>9.457.925</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.540.649</u>	<u>13.882.064</u>
	Passiver i alt	<u>21.998.230</u>	<u>22.914.103</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	401.808	0
Årets regulering af udskudt skat	198.807	-198.807
	600.615	-198.807
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	7.380.493	7.380.493
Afgang i årets løb	-4.285.227	0
Kostpris 31. december 2019	3.095.266	7.380.493
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-871.511	-823.008
Årets afskrivninger	-19.987	-48.503
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	456.323	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-435.175	-871.511
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.660.091	6.508.982
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2019	198.807	0
Udskudt skat af årets resultat	-198.807	198.807
	0	198.807
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	0	198.807
	0	198.807
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000

Noter

		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2019		4.032.039	4.797.598
Årets overførte overskud eller underskud		<u>2.425.542</u>	<u>-765.559</u>
		<u>6.457.581</u>	<u>4.032.039</u>
6. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet
	31/12 2019	del af lang-	gæld
		fristet gæld	31/12 2019
			Restgæld
			efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.240.063</u>	<u>134.449</u>	<u>2.105.614</u>
	<u>2.240.063</u>	<u>134.449</u>	<u>2.105.614</u>
			<u>1.571.171</u>
			<u>1.571.171</u>
		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Selskabsskat			
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2019		-134.568	82.499
Regulering af tidligere års skat		15.460	0
Modtaget selskabsskat vedrørende sidste år		<u>119.108</u>	<u>-82.499</u>
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år		0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år		401.808	0
Betalt acontoskat for indeværende år		-261.000	-118.000
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år		0	-990
Betalt udenlandsk udbytteskat for indeværende år		-12.760	-15.533
Rentegodtgørelse		<u>0</u>	<u>-135</u>
		<u>128.048</u>	<u>-134.658</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.240 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.660 t.kr.			

Noter

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 158 t.kr., da det er usikkert, hvornår det kildeartsbestemte skattemæssige underskud kan udnyttes.