

Epsilon Invest ApS

Skippergangen 1, 2791 Dragør

CVR-nr. 29 51 73 98

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2021.

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 2020 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 4. februar 2021

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 4. februar 2021

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 2006 |
| | Hjemsted: Dragør Kommune |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. 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

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultatopgørelse: | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 104 | 246 | 60 | 178 | 237 |
| Resultat af ordinær primær drift | 84 | 226 | 12 | 130 | 188 |
| Finansielle poster, netto | -1.527 | 2.800 | -976 | 821 | 1.188 |
| Årets resultat | -1.131 | 2.426 | -766 | 726 | 1.036 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 14.145 | 21.998 | 22.914 | 20.631 | 19.173 |
| Egenkapital | 10.327 | 11.458 | 9.032 | 9.798 | 7.898 |
| Medarbejdere: | | | | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 104 t.kr. mod 246 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.131 t.kr. mod 2.426 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb 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.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Variable omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 100 år |

Småaktiver med en anskaffelsesværdi på under 14.100 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 104.152 | 245.791 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -19.987 | -19.987 |
| Driftsresultat | 84.165 | 225.804 |
| Andre finansielle indtægter | 1.014.766 | 3.496.946 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -2.541.655 | -696.593 |
| Resultat før skat | -1.442.724 | 3.026.157 |
| 1 Skat af årets resultat | 311.678 | -600.615 |
| Årets resultat | -1.131.046 | 2.425.542 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 2.425.542 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.131.046 | 0 |
| Disponeret i alt | -1.131.046 | 2.425.542 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Grunde og bygninger | 2.640.104 | 2.660.091 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.640.104</u> | <u>2.660.091</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>2.640.104</u> | <u>2.660.091</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| 3 | Udskudte skatteaktiver | 311.678 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 181.274 | 340.394 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>492.952</u> | <u>340.394</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 11.011.793 | 18.997.745 |
| | Værdipapirer i alt | <u>11.011.793</u> | <u>18.997.745</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>11.504.745</u> | <u>19.338.139</u> |
| | Aktiver i alt | <u>14.144.849</u> | <u>21.998.230</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note | | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 5.000.000 | 5.000.000 |
| | Overført resultat | 5.326.535 | 6.457.581 |
| | Egenkapital i alt | 10.326.535 | 11.457.581 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.972.389 | 2.105.614 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.972.389 | 2.105.614 |
| 4 | Kortfristet del af langfristet gæld | 133.226 | 134.449 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 838.835 | 928.075 |
| 5 | Selskabsskat | 0 | 128.048 |
| | Anden gæld | 873.864 | 7.244.463 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.845.925 | 8.435.035 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 3.818.314 | 10.540.649 |
| | Passiver i alt | 14.144.849 | 21.998.230 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 5.000.000 | 4.032.039 | 9.032.039 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 2.425.542 | 2.425.542 |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 5.000.000 | 6.457.581 | 11.457.581 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -1.131.046 | -1.131.046 |
| | <u>5.000.000</u> | <u>5.326.535</u> | <u>10.326.535</u> |

Noter

| | 2020 | 2019 | | |
|---|-------------------|--|-------------------------|----------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 401.808 | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -311.678 | 198.807 | | |
| | -311.678 | 600.615 | | |
| | 31/12 2020 | 31/12 2019 | | |
| 2. Grunde og bygninger | | | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 3.095.266 | 7.380.493 | | |
| Afgang i årets løb | 0 | -4.285.227 | | |
| Kostpris 31. december 2020 | 3.095.266 | 3.095.266 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | -435.175 | -871.511 | | |
| Årets afskrivninger | -19.987 | -19.987 | | |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 456.323 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | -455.162 | -435.175 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 2.640.104 | 2.660.091 | | |
| 3. Udskudte skatteaktiver | | | | |
| Udskudte skatteaktiver 1. januar 2020 | 0 | 198.807 | | |
| Udskudt skat af årets resultat | 311.678 | -198.807 | | |
| | 311.678 | 0 | | |
| Udskudt skat påhviler følgende poster: | | | | |
| Fremført underskud fra tidligere år | 311.678 | 0 | | |
| | 311.678 | 0 | | |
| 4. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld i alt | Kortfristet del af langfristet gæld | Langfristet gæld | Restgæld efter 5 år |
| | 31/12 2020 | 31/12 2020 | 31/12 2020 | 31/12 2020 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.105.615 | 133.226 | 1.972.389 | 1.441.640 |
| | 2.105.615 | 133.226 | 1.972.389 | 1.441.640 |

Noter

| | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 5. Selskabsskat | | |
| Skyldig selskabsskat 1. januar 2020 | 128.048 | -134.568 |
| Regulering af tidligere års skat | 0 | 15.460 |
| Betalt selskabsskat vedrørende sidste år | -128.048 | 119.108 |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år | 0 | 401.808 |
| Betalt acontoskat for indeværende år | 0 | -261.000 |
| Betalt udenlandsk udbytteskat for indeværende år | 0 | -12.760 |
| | <u>0</u> | <u>128.048</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.106 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.640 t.kr.