

Epsilon Invest ApS

Skippergangen 1, 2791 Dragør

CVR-nr. 29 51 73 98

Årsrapport

1. januar - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juli 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 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	
Anvendt regnskabspraksis	6
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 26. juli 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 - 30. juni 2021, 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 26. juli 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 - 30. juni 2021 16. 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

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	13	104	246	60	178
Resultat af primær drift	3	84	226	12	130
Finansielle poster, netto	962	-1.527	2.800	-976	821
Årets resultat	751	-1.131	2.426	-766	726
Balance:					
Balancesum	13.683	14.145	21.998	22.914	20.631
Egenkapital	11.077	10.327	11.458	9.032	9.798
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	0	0	0	0	0

Hovedtallene for 2021 omfatter kun perioden 1. januar - 30. juni 2021.

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 13 t.kr. mod 104 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 751 t.kr. mod -1.131 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabsår, således at indeværende regnskabsår kun omfatter 6 måneder.

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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2021. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

omsætningsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på balancedagen.

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 administration.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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.

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.

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

	Brugstid
Bygninger	100 år

Småaktiver med en kostpris på under 30.700 kr. 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 nettorealisationseværdi.

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

<u>Note</u>	<u>1/1 - 30/6 2021</u>	<u>1/1 - 31/12 2020</u>
Bruttofortjeneste	12.990	104.152
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.994	-19.987
Driftsresultat	2.996	84.165
Andre finansielle indtægter	1.015.447	1.014.766
Øvrige finansielle omkostninger	-53.277	-2.541.655
Resultat før skat	965.166	-1.442.724
1 Skat af årets resultat	-214.535	311.678
Årets resultat	750.631	-1.131.046
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	750.631	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.131.046
Disponeret i alt	750.631	-1.131.046

Balance

Aktiver		
Note	<u>30/6 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	2.630.110	2.640.104
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.630.110</u>	<u>2.640.104</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.630.110</u>	<u>2.640.104</u>
Omsætningsaktiver		
3 Udskudte skatteaktiver	97.143	311.678
Andre tilgodehavender	61.117	181.274
Periodeafgrænsningsposter	4.238	0
Tilgodehavender i alt	<u>162.498</u>	<u>492.952</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.887.903	11.011.793
Værdipapirer i alt	<u>10.887.903</u>	<u>11.011.793</u>
Likvide beholdninger	<u>2.070</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.052.471</u>	<u>11.504.745</u>
Aktiver i alt	<u>13.682.581</u>	<u>14.144.849</u>

Balance

Passiver		
Note	30/6 2021	31/12 2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	6.077.167	5.326.535
Egenkapital i alt	11.077.167	10.326.535
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.925.856	1.972.389
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.925.856	1.972.389
4 Kortfristet del af langfristet gæld	113.118	133.226
Gæld til pengeinstitutter	0	838.835
5 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	566.440	873.864
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	679.558	1.845.925
Gældsforpligtelser i alt	2.605.414	3.818.314
Passiver i alt	13.682.581	14.144.849

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	1/1 - 30/6 2021	1/1 - 31/12 2020		
1. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	214.535	-311.678		
	214.535	-311.678		
	<u>30/6 2021</u>	<u>31/12 2020</u>		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2021	3.095.266	3.095.266		
Kostpris 30. juni 2021	3.095.266	3.095.266		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-455.162	-435.175		
Årets afskrivninger	-9.994	-19.987		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	-465.156	-455.162		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	2.630.110	2.640.104		
3. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2021	311.678	0		
Udskudt skat af årets resultat	-214.535	311.678		
	97.143	311.678		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Fremført underskud fra tidligere år	97.143	311.678		
	97.143	311.678		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/6 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.038.974	113.118	1.925.856	1.375.539
	2.038.974	113.118	1.925.856	1.375.539

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2021	0	128.048
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>0</u>	<u>-128.048</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.039 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 2.630 t.kr.