

# **EJENDOMSAKTIESELSKABET 'EPSILON'**

**CVR-nr.: 10300711**

Vesterbrogade 12  
1620 København V

Årsrapport  
1. oktober 2020 - 30. september 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**08/02/2022**

---

**Morten Burian**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSAKTIESELSKABET 'EPSILON'  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

CVR-nr: 10300711  
Regnskabsår: 01/10/2020 - 30/09/2021

**Revisor** DATAREVISION FRR V/PER LARSEN  
Pile Alle 29, st  
2000 Frederiksberg  
DK Danmark  
CVR-nr: 54504055  
P-enhed: 1005162133

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2020 - 30. september 2021 for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'EPSILON'.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 12/11/2021

## **Direktion**

Preben Løth Christensen

## **Bestyrelse**

Kasper Bonnevie

Jakob Skovgaard Hoff

Steen Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'EPSILON'

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'EPSILON' for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende,

samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, 12/11/2021

Per Frank Larsen ,mne4047  
registreret revisor  
DATAREVISION FRR V/PER LARSEN  
CVR:54504055

## Ledelsesberetning

Selskabet er et boligaktieselskab, der driver ejendommen Hardangergade 4 og Arendalsgade 3 i København Ø og der er udarbejdet en separat årsrapport der opfylder regnskabsvejningen fra Erhvervsstyrelsen, hvori der er medtaget lovpligtige nøgleoplysninger og andre forhold omkring selskabet som andelsboligforening.

Ledelsen har valgt at optage ejendommen i det officielle regnskab til kostprisen tillagt en ældre opskrivning, samt at foretage regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen, uagtet at ejendommen i det separate regnskab er optaget til valuarvurdering og der ikke foretages regnskabsmæssige afskrivninger i tråd med regnskabsvejledningen.

Selskabet har opnået et tilfredsstillende resultat efter de foreliggende budgetter.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og almindeligt anerkendte retningslinjer.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog indgår nøgleoplysninger mv vedrørende de separate krav for andelsboligforeninger mv i et separat regnskab.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

Indtægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter boligafgifter fra kapitalejere

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og administration.

Af- og nedskrivninger:

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

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter af prioritetsgæld, værdipapirer og amortisering af kurstab.

Skat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Der er ikke afsat udskudt skat af det skattemæssige underskud.

### Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger, brugstid 100 år - restværdi 20%  
Installationer, brugstid 20 år - restværdi 0-20%  
Småaktiver med en forventet levetid på under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Børsnoterede værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer værdiansættes til senest noterede køberkurs og realiseret og urealiserede kursreguleringer er ført i resultatopgørelsen.

#### Egenkapital

Under ejendomsaktieselskabets egenkapital indregnes medlemmernes aktieposter.

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat.

#### 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 ejendom og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, er ikke medtaget

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2020 - 30. sep. 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.510.814	1.487.284
Eksterne omkostninger		-581.641	-580.748
<b>Bruttoresultat</b>		<b>929.173</b>	<b>906.536</b>
Personaleomkostninger		0	-15.800
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-91.897	-91.897
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>837.276</b>	<b>798.839</b>
Andre finansielle indtægter		18.602	64
Øvrige finansielle omkostninger		-60.916	-316.551
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>794.962</b>	<b>482.352</b>
Skat af årets resultat		11.462	171.421
<b>Årets resultat</b>		<b>806.424</b>	<b>653.773</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		806.424	653.773
<b>I alt</b>		<b>806.424</b>	<b>653.773</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.304.474	9.396.371
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>9.304.474</b>	<b>9.396.371</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.304.474</b>	<b>9.396.371</b>
Andre tilgodehavender		1.766	78.452
Periodeafgrænsningsposter		47.278	46.674
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>49.044</b>	<b>125.126</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		45.962	27.119
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>45.962</b>	<b>27.119</b>
Likvide beholdninger		2.026.940	1.568.639
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.121.946</b>	<b>1.720.884</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.426.420</b>	<b>11.117.255</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	755.311	755.311
Reserve for opskrivninger		4.272.279	4.272.279
Overført resultat		222.027	-584.396
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.249.617</b>	<b>4.443.194</b>
Hensættelse til udskudt skat		690.779	710.996
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>690.779</b>	<b>710.996</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.916.837	5.320.779
Deposita		3.696	3.583
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>4.920.533</b>	<b>5.324.362</b>
Gæld til realkreditinstitutter		403.940	402.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.551	236.463
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>565.491</b>	<b>638.703</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.486.024</b>	<b>5.963.065</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.426.420</b>	<b>11.117.255</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.164.571
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.164.571</b>
Opskrivninger primo	5.477.281
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.477.281</b>
Af- og nedskrivning primo	-2.245.481
Årets afskrivning	-91.897
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.337.378</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.304.474</b>
<b>Offentlig vurdering pr 1.10.2020</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Valuarvurdering pr 30.9.2021</b>	<b>83.300.000</b>

## 2. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 80 aktier i alt kr 755.311. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 30.9.2021.	755.311
Tilgang	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>755.311</b>
<b>Aktiekapitalen kan specificeres således for de 20 aktionærer:</b>	
<b>Litra A, 12 stk</b>	<b>152.025</b>
<b>Litra B, 40 stk</b>	<b>380.000</b>
<b>Litra C, 12 stk</b>	<b>104.511</b>
<b>Litra D, 12 stk</b>	<b>95.025</b>
<b>Litra E, 4 stk</b>	<b>23.750</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.320.777	403.940	4.916.837	3.230.000
	<b>5.320.777</b>	<b>403.940</b>	<b>4.916.837</b>	<b>3.230.000</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Såfremt selskabet måtte sælge ejendommen til 3. mand, vil dette udløse en ejendomsavanceskat. I regnskabet er der alene afsat en udskudt skatteforpligtelse på baggrund af ejendommens værdi i regnskabet tkr. 9.304 - i det separate regnskab er der ved beregning af andelsværdien anvendt en valuarvurdering på tkr 83.300

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld for realkreditinstitutter tkr. 5.321 ( kursværdi tkr 5.216 ), er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr 9.304  
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 600.000, der er i eget behold.  
Der er derudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020/21</b>
	0