

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Ejendomsaktieselskabet Epsilon

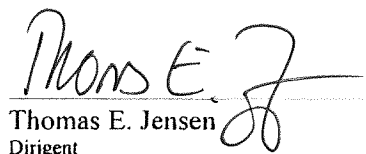
c/o Qvortrup Administration, Sortedam Dossering 43, 2200 København N

CVR-nr. 10 30 07 11

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2016.



Thomas E. Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsaktieselskabet Epsilon.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

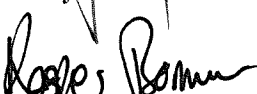
København N, den 31. oktober 2016

Direktion

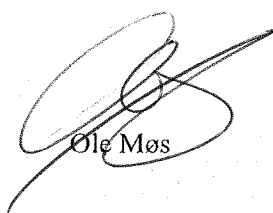


Jens Anker Hansen

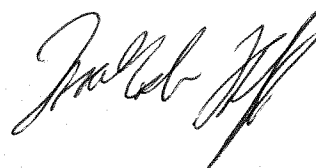
Bestyrelse



Kasper Bonnevie
formand



Ole Møs



Jakob Hoff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Epsilon

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Epsilon for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. oktober 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Mønster
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Epsilon c/o Qvortrup Administration Sortedam Dossering 43 2200 København N
	CVR-nr.: 10 30 07 11
	Stiftet: 10. oktober 1917
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Kasper Bonnevie, formand Ole Møs Jakob Hoff
Direktion	Jens Anker Hansen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i administration af egen ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 732 t.kr. mod 651 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 260 t.kr. mod 196 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 Ejendomsaktieselskabet Epsilon er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter består af boligafgift fra aktionærerne samt lejeindtægt fra erhvervslejemål. Indtægterne indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	20 %
Installationer	20 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

Finansielle gældsforpligtelser 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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	731.665	651
Personaleomkostninger	-24.000	-24
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-91.897	-92
Driftsresultat	615.768	535
Andre finansielle indtægter	2.657	3
Øvrige finansielle omkostninger	-270.759	-273
Resultat før skat	347.666	265
Skat af årets resultat	-87.280	-69
Årets resultat	260.386	196
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	260.386	196
Disponeret i alt	260.386	196

Balance 30. september

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	9.763.959	9.856
Materielle anlægsaktiver i alt	9.763.959	9.856
Anlægsaktiver i alt	9.763.959	9.856
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.063	0
Periodeafgrænsningsposter	57.667	87
Tilgodehavender i alt	59.730	87
Andre værdipapirer og kapitalandele	36.382	41
Værdipapirer i alt	36.382	41
Likvide beholdninger	1.022.625	733
Omsætningsaktiver i alt	1.118.737	861
Aktiver i alt	10.882.696	10.717

Balance 30. september

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
2 Aktiekapital	755.311	755
2 Reserve for opskrivninger	4.272.279	4.272
2 Overført resultat	-1.270.648	-1.531
Egenkapital i alt	3.756.942	3.496
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	550.796	464
Hensatte forpligtelser i alt	550.796	464
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.058.620	6.225
Deposita	3.544	4
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.062.164	6.229
Kortfristet del af langfristet gæld	178.465	173
Leverandører af varer og tjenesteydelser	199.553	229
Anden gæld	134.776	126
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	512.794	528
Gældsforpligtelser i alt	6.574.958	6.757
Passiver i alt	10.882.696	10.717
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		
6 Nøgleoplysninger		
7 Beregning af aktieværdi		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2015		6.164.571
Kostpris 30. september 2016		6.164.571
Opskrivninger 1. oktober 2015		5.477.281
Opskrivninger 30. september 2016		5.477.281
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		1.785.996
Årets afskrivninger		91.897
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		1.877.893
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		9.763.959

Noter

2. Egenkapital

	Aktiekapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober				
2015	755.311	4.272.279	-1.531.034	3.496.556
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	260.386	260.386
Egenkapital 30. september 2016	755.311	4.272.279	-1.270.648	3.756.942

Selskabskapitalen er opdelt således:

Litra A, 3 aktier á kr. 50.675	152.025
Litra B, 10 aktier á kr. 38.000	380.000
Litra C, 3 aktier á kr. 34.837	104.511
Litra D, 3 aktier á kr. 31.675	95.025
Litra E, 1 aktie á kr. 23.750	23.750
	755.311

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på aktiekapitalen.

3. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	178.465	5.767.579	6.237.085	6.398
Deposita	0	3.544	3.544	4
	178.465	5.771.123	6.240.629	6.402

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.237 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 9.764 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har en vedligeholdelsesforpligtelse over for 4 stuelejligheder. Forpligtelsen andrager på statusdagen t.kr. 18.

Såfremt selskabet måtte sælge ejendommen til 3. mand, vil det udløse en ejendomsavanceskat. I regnskabet er der alene afsat en udskudt skatteforpligtelse på baggrund af ejendommens værdi i regnskabet, t.kr. 9.764.

Noter

6. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:		Antal	Areal kvm
B1	Aktielejligheder	20	2.851
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		20	2.851
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	104
B6	I alt	22	2.955

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3	Indskud				

D1	Stiftelsesår			1917
D2	Ejendommens opførelsesår			1903

Hæftelser

E1	Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien			Nej
E2				

F1	Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
----	---------------------------	-----------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.000.000	23.689
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

G1	Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.

Noter

6. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		481	481
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>72</u>	<u>69</u>	<u>91</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		22.471	21.680
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		1.914	1.846
K3	Teknisk aktieværdi		24.384	23.526
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	19	41	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>27</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>19</u>	<u>68</u>	<u>61</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>		90%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>57</u>	<u>59</u>	<u>61</u>

Noter

7. Beregning af aktieværdi

Efter lov om andelsboligforeninger § 11 finder værdiansættelsesbestemmelserne i samme lovs § 5 om andele i en andelsboligforening tilsvarende anvendelse ved overdragelse af aktier i et boligaktieselskab.

Prisfastsættelsen er foretaget efter bestemmelserne i Lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra B, jævnfør stk. 3 og på grundlag af selskabets regnskab pr. 30. september 2016:

Egenkapital			3.756.942
Korrektion til:			
Ejendomsværdi:			
Ejendomsvurdering	70.000.000		
Bogført værdi	<u>-9.763.959</u>		60.236.041
Udskudt skat			550.796
Prioritetsgæld:			
Kursværdi af obligationsrestgæld	-6.716.966		
Bogført pantebrevsrestgæld	<u>6.237.085</u>		<u>-479.881</u>
			<u>64.063.898</u>
Aktiekurs	64.063.898 / 755.311	pr. 1 kr. aktie	<u>84,82</u>