



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A/S PARKEN**  
**HELSINGØRSVEJ 1 A, POSTBOX 120, 3480 FREDENSBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. maj 2016

---

Jane Heller

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	A/S Parken Helsingørsvej 1 A Postbox 120 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 10 36 91 93 Stiftet: 1. august 1986 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Linde Jane Heller Gorm Thusgaard Christian Monies
<b>Direktion</b>	Christian Monies
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for A/S Parken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 19. maj 2016

Direktion

---

Christian Monies

Bestyrelse

---

Peter Linde

---

Jane Heller

---

Gorm Thusgaard

---

Christian Monies

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i A/S Parken*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Parken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 19. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Bjerre-Poulsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed og handel med ejerlejligheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Driften er i året forløbet tilfredsstillende. Der er solgt en enkelt lejlighed og porteføljen af restlejligheder er steget i takt med markedsudviklingen.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Parken for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indtægtsføres efter forfaldstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til bestyrelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdier. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ud fra de seneste offentliggjorte handelspriser, der har været på tilsvarende lejligheder.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til kursværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>223.456</b>	<b>297</b>
Personaleomkostninger.....	1	-30.000	-30
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.249.912	819
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.443.368</b>	<b>1.086</b>
Andre finansielle indtægter.....		34.891	111
Andre finansielle omkostninger.....		-68.502	-82
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.409.757</b>	<b>1.115</b>
Skat af årets resultat.....	2	-298.667	-277
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.111.090</b>	<b>838</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.111.090	838
<b>I ALT</b> .....		<b>1.111.090</b>	<b>838</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		8.544.411	7.834
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.544.411	7.834
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.544.411</b>	<b>7.834</b>
Andre tilgodehavender.....		11.482	15
Indestående Gl.....		288.852	268
Tilgodehavender.....		300.334	283
Andre værdipapirer.....		0	37
Værdipapirer.....		0	37
Likvider.....		1.051.162	677
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.351.496</b>	<b>997</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.895.907</b>	<b>8.831</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 tkr.</b>
Selskabskapital.....		2.400.000	2.400
Overført overskud.....		3.427.124	2.316
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>5.827.124</b>	<b>4.716</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		887.578	589
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>887.578</b>	<b>589</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		825.860	958
Interimsbeviser.....		752.967	753
Gæld til ejerforeningen.....		1.296.008	1.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.874.835</b>	<b>3.207</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	198.691	211
Anden gæld.....		107.679	108
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>306.370</b>	<b>319</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.181.205</b>	<b>3.526</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.895.907</b>	<b>8.831</b>
 Eventualposter mv.	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Bestyrelseshonorar.....	30.000	30	
	<b>30.000</b>	<b>30</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	298.667	277	
	<b>298.667</b>	<b>277</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		5.252.514	
Korrektion primo.....		154.553	
Afgang.....		-471.354	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>4.935.713</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		2.581.985	
Korrektion primo.....		-154.553	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-68.646	
Årets opskrivninger .....		1.249.912	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>3.608.698</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>8.544.411</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.400.000	2.316.034	4.716.034
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.111.090	1.111.090
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>2.400.000</b>	<b>3.427.124</b>	<b>5.827.124</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.054.685	929.953	104.093
Interimsbeviser.....	752.967	752.967	0
Gæld til ejerforeningen.....	1.609.932	1.390.606	94.598
	<b>3.417.584</b>	<b>3.073.526</b>	<b>198.691</b>
			<b>1.432.180</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

Til sikkerhed for lån i Ejerforeningen Parken hæfter ejerforeningens medlemmer solidarisk, dog maksimeret med 300 tkr. pr. lejlighed.

6

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for lejernes interimsbeviser er der stillet nom. 4.500.000 kr. ejerpant i lejligheder.

7