

# Ejendomsaktieselskabet Hillerød Parkgaard

Vesterbrogade 6D, 1620 København V

CVR-nr. 19 50 26 19

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.



Ib Eiland  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Hillerød Parkgaard.

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. 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. maj 2016

### Direktion



Ib Eiland



Bent Eiland

### Bestyrelse



Ebbe Rye Petersen

Bent Eiland



Lisbeth Harpsøe Friberg



Peter Egemar



Ib Eiland



Anita Harpsøe

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Hillerød Parkgaard**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Hillerød Parkgaard 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

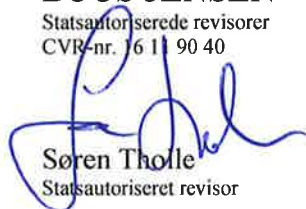
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 11. maj 2016

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40



Søren Tholle  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Hillerød Parkgaard Vesterbrogade 6D 1620 København V
	Telefon: 33124050
	Telefax: 33932077
	CVR-nr.: 19 50 26 19
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ebbe Rye Petersen Bent Eiland Lisbeth Harpsøe Friberg Peter Egemar Ib Eiland Anita Harpsøe
<b>Direktion</b>	Ib Eiland Bent Eiland
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet ejer og forvalter 13 ejerlejligheder i ejendommen "Hillerød Parkgaard, som sælges i den takt de frigøres for lejemål.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke forekommet usædvanlige forhold i i regnskabsåret.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets ledelse skønner, at der ikke er forhold af vigtighed ved bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultatet af virksomheden i det forløbne år, som ikke fremgår af årsrapporten.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2016. Resultater afhænger af hvor mange lejligheder der sælges i regnskabsåret.

### **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 Hillerød Parkgaard er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved salg af ejerlejligheder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt købsaftale er underskrevet inden årets udgang. Lejeindtægt periodiseres til årets 12 måneder.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## 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

#### Varebeholdninger

Lejlighederne værdiansættes til kostpris.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.153.093</b>	<b>42.682</b>
Andre finansielle indtægter	689	845
Øvrige finansielle omkostninger	-33.246	-34.378
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.120.536</b>	<b>9.149</b>
1 Skat af årets resultat	-259.198	0
<b>Årets resultat</b>	<b>861.338</b>	<b>9.149</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	827.900	0
Overføres til overført resultat	33.438	9.149
<b>Disponeret i alt</b>	<b>861.338</b>	<b>9.149</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
2 Ejerlejligheder	1.693.896	1.860.653
Varebeholdninger i alt	1.693.896	1.860.653
Tilgodehavende selskabsskat	0	64.000
Andre tilgodehavender	1.351.683	19.524
Tilgodehavender i alt	1.351.683	83.524
Likvide beholdninger	174.567	188.527
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.220.146</b>	<b>2.132.704</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.220.146</b>	<b>2.132.704</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	974.000	974.000
4 Overført resultat	533.813	500.375
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	827.900	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.335.713</b>	<b>1.474.375</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	13.112	14.388
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.112</b>	<b>14.388</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	426.837	445.696
Langfristede gældsforpligtelser i alt	426.837	445.696
Kortfristet del af langfristet gæld	18.859	17.605
Modtagne forudbetalinger fra kunder	86.288	95.008
Selskabsskat	260.474	0
Anden gæld	78.863	85.632
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	444.484	198.245
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>871.321</b>	<b>643.941</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.220.146</b>	<b>2.132.704</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	260.474	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.276	0
	<u><b>259.198</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2. Ejerlejligheder</b>		
Ejerlejligheder	<u>1.693.896</u>	<u>1.860.653</u>
	<u><b>1.693.896</b></u>	<u><b>1.860.653</b></u>

Selskabet ejer 12 ejerlejligheder med en samlet ejendomsværdi på kr. 7.060.000.

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	974.000	974.000
	<u>974.000</u>	<u>974.000</u>
<p>Pålydende værdi af egne aktier udgør kr. 3.900, svarende til 0,4% af aktiekapitalen. Beholdningen er fordelt på 5 stk.</p>		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	500.375	491.226
Årets overførte overskud eller underskud	33.438	9.149
	<u>533.813</u>	<u>500.375</u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	827.900	0
	<u>827.900</u>	<u>0</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	445.696	463.301
Heraf forfalder inden for 1 år	-18.859	-17.605
	<u>426.837</u>	<u>445.696</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>336.978</u>	<u>361.811</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 446 t.kr., er der givet pant i ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 1.694.</p>		

### 8. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Lisbeth Friberg, Calle Vigo 3 El Hiqueron, La Capellania E-29639 (MA) Spanien

Anita Møller Harpsøe, Calle Burgos 2 El Higueron, Le Capellania ES-29639 Benalmadena, Malaga Spanien

Civilingeniør, Ebbe Rye Petersen, Valeursvej 4, 2900 Hellerup

Kirsten Mørch Olver, Tesdorfsvej 81, 2000 Frederiksberg

Margot og Thorvald Dreyers Fond, Løvenborg, Vesterbrogade 34, 1620 København V