

E A/S Gentofte Søpark

c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S, Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 25 13 60 12

Årsrapport

1. april 2015 - 31. marts 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. august 2016.

H. C. Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 for E A/S Gentofte Søpark.

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. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22. august 2016

Direktion

Hans Christian Hansen

Bestyrelse

Søren Lynggaard-Petersen
Formand

Peter Mortensen

Ib Michaelsen

Kenneth Lützhøft Hansen

Erik Neubert

Jan Martens

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i E A/S Gentofte Søpark

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E A/S Gentofte Søpark for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 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. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 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 22. august 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

E A/S Gentofte Søpark
c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S
Esplanaden 14
1263 København K

CVR-nr.: 25 13 60 12
Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Bestyrelse

Søren Lynggaard-Petersen, Formand
Peter Mortensen
Ib Michaelsen
Kenneth Lützhøft Hansen
Erik Neubert
Jan Martens

Direktion

Hans Christian Hansen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse

Ejendommen er opført i midten af 1950'erne som udlejningsejendom, og er senere udstykket i ejerlejligheder. Restejendommen består af 31 lejligheder.

Matr. nr.: 9 at Vangede By og Sogn.

Beliggende: Tværbommen 3 - 59 m.fl., 2820 Gentofte.

Fordelingstal for usolgte lejligheder er 1.988 af et samlet fordelingstal på 12.785.

Ejendommen er forsikret gennem ejerforeningen.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og forestå drift af en udlejningsejendom samt realisere beholdningen af ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.253 t.kr. mod 1.318 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.961 t.kr. mod 2.620 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i regnskabsperioden indregnet en nettoavance ved salg af lejligheder. Udsving i forhold til sidste år skyldes antallet af solgte lejligheder i regnskabsperioderne samt udsving i markedsværdien. Ydermere er den samlede værdi af restlejlighederne opskrevet som følge af markedsudviklingen, hvilket ligeledes påvirker årets resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E A/S Gentofte Søpark 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.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder avance ved salg af lejligheder målt i forhold til bogført værdi primo samt diverse regnskabsposter af sekundær karakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets ledelse, administration og revision mv..

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, § 18B indskud/refusion, ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme.

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.

Selskabets salg af lejligheder beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven. Udskudt skat efter samme lov afsættes med aktuel skatteprocent.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme, der består af ejerlejligheder, måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi ud fra prisniveauet i området og reduceret for udlejningsforpligtelse.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 trinvist 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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af afsat vedligeholdelsesforpligtelse efter lejelovens § 18 B. Det tilsvarende indestående på konto i GI er opført under andre tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsætning	1.253.463	1.317.878
Andre driftsindtægter	678.287	1.022.504
Andre eksterne omkostninger	-150.146	-151.089
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.045.106	-1.055.193
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.705.000	2.200.000
Bruttoresultat	2.441.498	3.334.100
Driftsresultat	2.441.498	3.334.100
Øvrige finansielle omkostninger	-447	0
Resultat før skat	2.441.051	3.334.100
1 Skat af årets resultat	-480.386	-714.086
Årets resultat	1.960.665	2.620.014
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	620.000	2.170.000
Overføres til overført resultat	1.340.665	450.014
Disponeret i alt	1.960.665	2.620.014

Balance 31. marts

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>24.400.000</u>	<u>23.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.400.000</u>	<u>23.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.400.000</u>	<u>23.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.989	8.405
	Tilgodehavende selskabsskat	298.625	0
	Andre tilgodehavender	1.859.228	1.626.685
	Periodeafgrænsningsposter	<u>201.983</u>	<u>174.492</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.368.825</u>	<u>1.809.582</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.347.969</u>	<u>2.649.460</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.716.794</u>	<u>4.459.042</u>
	Aktiver i alt	<u>28.116.794</u>	<u>27.859.042</u>

Balance 31. marts

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Aktiekapital	620.000	620.000
4 Overført resultat	22.333.561	20.992.895
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	620.000	2.170.000
Egenkapital i alt	<u>23.573.561</u>	<u>23.782.895</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.824.680	1.561.560
Andre hensatte forpligtelser	1.852.932	1.585.567
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.677.612</u>	<u>3.147.127</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	382.188	394.082
Langfristede gældsforpligtelser i alt	382.188	394.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser	183.229	83.750
Selskabsskat	0	202.246
Anden gæld	300.204	248.942
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	483.433	534.938
Gældsforpligtelser i alt	<u>865.621</u>	<u>929.020</u>
Passiver i alt	<u>28.116.794</u>	<u>27.859.042</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	217.375	328.800
Årets regulering af udskudt skat	263.120	367.840
Regulering af tidligere års skat	-109	17.446
	<u>480.386</u>	<u>714.086</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2015	817.390	1.614.293
Afgang i året	-45.952	-91.903
Kostpris 31. marts 2016	<u>771.438</u>	<u>1.522.390</u>
Regulering til dagsværdi 1. april 2015	21.877.610	20.785.707
Årets regulering 31. marts 2016	1.750.952	1.091.903
Regulering til dagsværdi 31. marts 2016	<u>23.628.562</u>	<u>21.877.610</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2016	<u>24.400.000</u>	<u>23.400.000</u>
3. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. april 2015	620.000	620.000
	<u>620.000</u>	<u>620.000</u>
Aktiekapitalen består af 620 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. april 2015	20.992.896	20.542.881
Årets overførte overskud eller underskud	1.340.665	450.014
	<u>22.333.561</u>	<u>20.992.895</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. april 2015	2.170.000	2.170.000
Udloddet udbytte	-2.170.000	-2.170.000
Udbytte for regnskabsåret	620.000	2.170.000
	<u>620.000</u>	<u>2.170.000</u>