

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark***

c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration  
A/S, Store Kongensgade 24b, 1264 København K

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 62 92 53 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/2 2017

Lars Bech  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2017

## Direktion

Mads Bech Pedersen

## Bestyrelse

Mads Bech Pedersen

Lars Bech

Dorthe Hasselkjær

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark  
c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24b  
1264 København K

CVR-nr.: 62 92 53 10

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Regnskabsår: 56. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at administrere de til selskabet tilhørende udlejede ejerlejligheder og garager, dels beholdningen af obligationer, dels salg af ejerlejligheder i de tilfælde, hvor disse bliver ledige.

## Bestyrelse

Mads Bech Pedersen  
Lars Bech  
Dorthe Hasselkjær

## Direktion

Mads Bech Pedersen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>746.360</b>	<b>770.065</b>
Andre driftsindtægter		705.395	423.029
Andre eksterne omkostninger		-815.284	-840.213
<b>Bruttoresultat</b>		<b>636.471</b>	<b>352.881</b>
Finansielle indtægter		429	1.051
Finansielle omkostninger		-14.935	-17.052
<b>Resultat før skat</b>		<b>621.965</b>	<b>336.880</b>
Skat af årets resultat		-144.926	-85.451
<b>Årets resultat</b>		<b>477.039</b>	<b>251.429</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	1.100.000	1.100.000
Overført resultat	-622.961	-848.571
	<b>477.039</b>	<b>251.429</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		9.920.000	10.520.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.920.000</b>	<b>10.520.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.920.000</b>	<b>10.520.000</b>
Andre tilgodehavender		51.144	4.500
Selskabsskat		0	191.467
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.144</b>	<b>195.967</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>607.700</b>	<b>323.201</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>658.844</b>	<b>519.168</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.578.844</b>	<b>11.039.168</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		6.262.688	6.885.649
<b>Egenkapital</b>		<b>7.462.688</b>	<b>8.085.649</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.786.650	1.892.266
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.786.650</b>	<b>1.892.266</b>
Gæld til realkreditinstitutter		188.637	217.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>188.637</b>	<b>217.089</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.000	34.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.801	284.841
Selskabsskat		266.885	96.343
Anden gæld		758.183	428.689
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.140.869</b>	<b>844.164</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.329.506</b>	<b>1.061.253</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.578.844</b>	<b>11.039.168</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	1		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	1.200.000	-97.478	1.102.522
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>6.983.127</u>	<u>6.983.127</u>
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015	1.200.000	6.885.649	8.085.649
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.100.000	-1.100.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>477.039</u>	<u>477.039</u>
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b><u>1.200.000</u></b>	<b><u>6.262.688</u></b>	<b><u>7.462.688</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	9.920.000	10.520.000
<b>Eventualaktiver</b>		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b udgør pr. 30. september 2016 DKK 2.290.516 og er ikke indregnet i årsrapporten.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabets vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18 udgør pr. 30. september 2016 DKK 972.233.		

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme er hidtil blevet målt til kostpris med fradrag af afskrivninger, men måles fremadrettet til dagsværdi. Ændringen har medført en reduktion i resultat før skat på TDKK 483 for 2015/16 og på TDKK 480 for 2014/15. Egenkapitalen er forøget med TDKK 6.606 pr. 30. september 2016 og med TDKK 6.983 pr. 30. september 2015. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

## **Noter, regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommenes drift samt administration mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.