
Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark

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

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 62 92 53 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /3 2019

Lars Bech
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2019

Direktion

Mads Bech Pedersen

Bestyrelse

Mads Bech Pedersen

Bente Pedersen

Lars Bech

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 7. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

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: 60. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Mads Bech Pedersen Bente Pedersen Lars Bech
Direktion	Mads Bech Pedersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		231.545	1.030.161
Værdireguleringer af investeringsaktiver		899.000	5.827.000
Bruttofortjeneste		1.130.545	6.857.161
Finansielle indtægter		3.978	0
Finansielle omkostninger		-167.982	-14.130
Resultat før skat		966.541	6.843.031
Skat af årets resultat		-212.630	-1.511.638
Årets resultat		753.911	5.331.393

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		100.000	100.000
Overført resultat		653.911	5.231.393
		753.911	5.331.393

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		16.046.000	15.147.000
Materielle anlægsaktiver	2	16.046.000	15.147.000
Anlægsaktiver		16.046.000	15.147.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.717	0
Andre tilgodehavender		7.917	15.348
Tilgodehavender		21.634	15.348
Likvide beholdninger		6.939.469	1.584.585
Omsætningsaktiver		6.961.103	1.599.933
Aktiver		23.007.103	16.746.933

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		12.147.992	11.494.081
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		13.447.992	12.794.081
Hensættelse til udskudt skat		3.129.425	2.962.973
Hensatte forpligtelser		3.129.425	2.962.973
Gæld til realkreditinstitutter		5.943.506	132.744
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.943.506	132.744
Gæld til realkreditinstitutter	3	9.516	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.370	98.267
Selskabsskat		217.494	520.998
Anden gæld		204.800	207.870
Kortfristede gældsforpligtelser		486.180	857.135
Gældsforpligtelser		6.429.686	989.879
Passiver		23.007.103	16.746.933
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>året</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	1.200.000	11.494.081	100.000	12.794.081
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	653.911	100.000	753.911
Egenkapital 30. september	1.200.000	12.147.992	100.000	13.447.992

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	1.678.941
Kostpris 30. september	1.678.941
Værdireguleringer 1. oktober	13.468.059
Årets værdireguleringer	899.000
Værdireguleringer 30. september	14.367.059
Regnskabsmæssig værdi 30. september	16.046.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for restejerlejlighedsejendommen er opgjort på baggrund af realkreditrådets kvadratmeterpriser for 3. kvartal 2018 med et porteføljeafdrag på 40%.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	2018 DKK	2017 DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	5.713.788	0
	5.713.788	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	16.046.000	15.147.000
Eventualforpligtelser		
Selskabets vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18 udgør pr. 30. september 2018 DKK 1.123.569		
Selskabets indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §18 udgør pr. 30. september 2018 DKK 2.438.682		

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

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.

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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

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.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 renteomkostning over låneperioden.

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