
Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark

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

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/10-18 - 31/12-19)

CVR-nr. 62 92 53 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/6 2020

Lars Bech
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2020

Direktion

Mads Bech Pedersen

Bestyrelse

Mads Bech Pedersen

Bente Pedersen

Lars Bech

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 31. december 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 19. juni 2020

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 18 - 31. december 19
Regnskabsår: 61. 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 - 31. december

	Note	2018/19 DKK 15 Måneder	2017/18 DKK 12 Måneder
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		62.745	231.545
Værdireguleringer af investeringsaktiver		124.228	899.000
Bruttofortjeneste		186.973	1.130.545
Finansielle omkostninger		-95.313	-164.004
Resultat før skat		91.660	966.541
Skat af årets resultat		-20.173	-212.630
Årets resultat		71.487	753.911

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		100.000	100.000
Overført resultat		-28.513	653.911
		71.487	753.911

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		17.885.000	16.046.000
Materielle anlægsaktiver	2	17.885.000	16.046.000
Anlægsaktiver		17.885.000	16.046.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.250	13.717
Andre tilgodehavender		32.548	7.917
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		153.067	0
Tilgodehavender		194.865	21.634
Likvide beholdninger		5.206.723	6.939.469
Omsætningsaktiver		5.401.588	6.961.103
Aktiver		23.286.588	23.007.103

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		12.119.479	12.147.992
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		13.419.479	13.447.992
Hensættelse til udskudt skat		3.156.844	3.129.425
Hensatte forpligtelser		3.156.844	3.129.425
Gæld til realkreditinstitutter		5.916.224	5.943.506
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.916.224	5.943.506
Gæld til realkreditinstitutter	3	20.000	9.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.993	54.370
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		87.508	0
Selskabsskat		0	217.494
Anden gæld		339.693	204.800
Periodeafgrænsningsposter		167.847	0
Kortfristede gældsforpligtelser		794.041	486.180
Gældsforpligtelser		6.710.265	6.429.686
Passiver		23.286.588	23.007.103
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	1.200.000	12.147.992	100.000	13.447.992
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-28.513	100.000	71.487
Egenkapital 31. december	1.200.000	12.119.479	100.000	13.419.479

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
Tilgang i årets løb	1.714.772
Kostpris 31. december	<u>3.393.713</u>
Værdireguleringer 1. oktober	14.367.059
Årets værdireguleringer	124.228
Værdireguleringer 31. december	<u>14.491.287</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.885.000</u>

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 2019 med et porteføljeafdrag på op til 40% afhængigt af det underliggende lejeforhold.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	5.441.000	5.713.788
	<u>5.441.000</u>	<u>5.713.788</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</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	17.885.000	16.046.000

Eventualforpligtelser

Selskabets vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18 udgør pr. 31. december 2019 DKK 1.255.083.

Selskabets indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §18 udgør pr. 31. december 2019 DKK 2.621.274.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark for 2018/19 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.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eksternt valuar.

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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.