
Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 62 92 53 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/5 2022

Mads Bech Pedersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 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. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2022

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. januar - 31. december 2021 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 revisorerets 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 25. maj 2022

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. januar - 31. december
Regnskabsår: 63. 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. januar - 31. december

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------|------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 353.225 | -759.024 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 830.000 | 223.029 |
| Bruttofortjeneste | | 1.183.225 | -535.995 |
| Finansielle indtægter | | 93.134 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -137.633 | -220.874 |
| Resultat før skat | | 1.138.726 | -756.869 |
| Skat af årets resultat | | -250.519 | 166.190 |
| Årets resultat | | 888.207 | -590.679 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|-----------------|
| Foreslået udbytte | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 788.207 | -690.679 |
| | | 888.207 | -590.679 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 20.480.000 | 19.650.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 20.480.000 | 19.650.000 |
| Andre tilgodehavender | | 1.043.288 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.043.288 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 21.523.288 | 19.650.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 7.208.286 | 153.067 |
| Andre tilgodehavender | | 12.370 | 4.265 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 51.980 | 0 |
| Tilgodehavender | | 7.272.636 | 157.332 |
| Likvide beholdninger | | 1.270.682 | 9.379.553 |
| Omsætningsaktiver | | 8.543.318 | 9.536.885 |
| Aktiver | | 30.066.606 | 29.186.885 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 1.200.000 | 1.200.000 |
| Overført resultat | | 12.217.007 | 11.428.800 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 100.000 | 100.000 |
| Egenkapital | | 13.517.007 | 12.728.800 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.240.852 | 2.990.333 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.240.852 | 2.990.333 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.570.547 | 10.724.736 |
| Deposita | | 145.018 | 171.788 |
| Anden gæld | | 1.768.956 | 1.892.772 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 12.484.521 | 12.789.296 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3 | 155.000 | 155.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 80.354 | 25.002 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 166.563 | 107.460 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 101.334 | 67.556 |
| Anden gæld | 3 | 231.907 | 205.050 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 89.068 | 118.388 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 824.226 | 678.456 |
| Gældsforpligtelser | | 13.308.747 | 13.467.752 |
| Passiver | | 30.066.606 | 29.186.885 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>Foreslået udbyt-</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>te for regnskabs-</u> | <u>DKK</u> |
| | | | <u>året</u> | |
| | | | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. januar | 1.200.000 | 11.428.800 | 100.000 | 12.728.800 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -100.000 | -100.000 |
| Årets resultat | 0 | 788.207 | 100.000 | 888.207 |
| Egenkapital 31. december | 1.200.000 | 12.217.007 | 100.000 | 13.517.007 |

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. januar | 4.935.684 |
| Kostpris 31. december | 4.935.684 |
| Værdireguleringer 1. januar | 14.714.316 |
| Årets værdireguleringer | 830.000 |
| Værdireguleringer 31. december | 15.544.316 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 20.480.000 |

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 senest offentliggjorte kvadratmeterpriser (3. kvartal 2021) med fradrag af salgsomkostninger på 2% samt porteføljeafdrag på op til 40% afhængigt af underliggende lejeforhold.

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år | 11.099.876 | 11.379.000 |
| | 11.099.876 | 11.379.000 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 20.480.000 | 19.650.000 |

Eventualaktiver

Selskabets indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §18 b udgør DKK 2.905.408 pr. 31. december 2021.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nydammen ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark for 2021 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 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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 rentekomkostning over låneperioden.

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