
Ejendomsaktieselskabet Farum Ringpark

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 62 92 53 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2021

Lars Bech
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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2021

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 2020 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 17. maj 2021

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: 62. 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	2020 DKK 12 måneder	2019 DKK 15 måneder
Bruttotab før værdireguleringer		-759.024	62.745
Værdireguleringer af investeringsaktiver		223.029	124.228
Bruttotab		-535.995	186.973
Finansielle omkostninger		-220.874	-95.313
Resultat før skat		-756.869	91.660
Skat af årets resultat		166.190	-20.173
Årets resultat		-590.679	71.487

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		100.000	100.000
Overført resultat		-690.679	-28.513
		-590.679	71.487

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		19.650.000	17.885.000
Materielle anlægsaktiver	2	19.650.000	17.885.000
Anlægsaktiver		19.650.000	17.885.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.607	0
Andre tilgodehavender		4.970	32.548
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	153.067
Tilgodehavender		50.577	194.865
Likvide beholdninger		9.379.553	5.206.723
Omsætningsaktiver		9.430.130	5.401.588
Aktiver		29.080.130	23.286.588

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		11.428.800	12.119.479
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		12.728.800	13.419.479
Hensættelse til udskudt skat		2.990.333	3.156.844
Hensatte forpligtelser		2.990.333	3.156.844
Gæld til realkreditinstitutter		10.724.736	5.916.224
Deposita		171.788	167.299
Anden gæld		1.892.772	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.789.296	6.083.523
Gæld til realkreditinstitutter	3	155.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.002	178.993
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		67.556	87.508
Anden gæld	3	205.755	172.394
Periodeafgrænsningsposter		118.388	167.847
Kortfristede gældsforpligtelser		571.701	626.742
Gældsforpligtelser		13.360.997	6.710.265
Passiver		29.080.130	23.286.588
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. januar	1.200.000	12.119.479	100.000	13.419.479
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-690.679	100.000	-590.679
Egenkapital 31. december	1.200.000	11.428.800	100.000	12.728.800

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	3.393.713
Tilgang i årets løb	1.541.971
Kostpris 31. december	<u>4.935.684</u>
Værdireguleringer 1. januar	14.491.287
Årets værdireguleringer	223.029
Værdireguleringer 31. december	<u>14.714.316</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.650.000</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 senest offentliggjorte kvadratmeterpriser (3. kvartal 2020) med fradrag af salgsomkostninger på 2% samt portefølje fradrag på op til 40% afhængigt af underliggende lejeforhold.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	2020 DKK	2019 DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	11.379.000	5.441.000
	<u>11.379.000</u>	<u>5.441.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	19.650.000	17.885.000

Eventualaktiver

Selskabets indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §18 b udgør DKK 2.763.072 pr. 31. december 2020.

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 2020 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 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.