

TEL. : +45 3946 0200
FAX : +45 3946 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

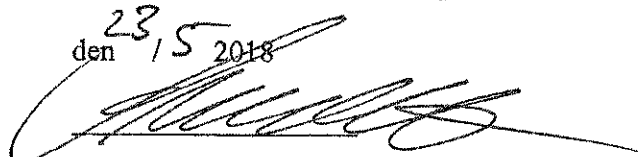
A/S Gentofte Parkgård

(CVR nr. 64 04 23 19)

Årsrapport for året 2017

Godkendt på generalforsamlingen

den 23/5 2018


Dirigent Svend Carstensen

INDEPENDENT MEMBER FIRM OF DFK INTERNATIONAL

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisions erklæring	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for A/S Gentofte Parkgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2018


Direktion



Svend Carstensen

Bestyrelse


Leif Jørgen Qvortrup



Hermann Christiansen



Jens Anker Hansen



Carsten Olver

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i A/S Gentofte Parkgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Gentofte Parkgård for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan

omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 3. maj 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

A/S Gentofte Parkgård
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Danmark

CVR nr. 64 04 23 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Leif Jørgen Qvortrup
Hermann Christiansen
Jens Anker Hansen
Carsten Olver

Direktion

Svend Carstensen

Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Aktieselskabets virksomhed har ligesom tidligere været samlet om drift af selskabets faste ejendom samt bevaring af selskabets værdier og administration af selskabets aktiver. Der er solgt 3 lejligheder i indeværende år.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende, når der ses bort fra værdiregulering på restejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Ved opstillingen af resultatopgørelsen er principperne i årsrapporten fraveget af hensyn til informationsværdien.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, 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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Investeringsejendom

Ejendomme til beboelse måles på baggrund af realiserede nettosalgspriser i regnskabsåret eller forventede nettosalgspriser. Restlejligheder omfattet af lejelovens uopsigelighed værdiansættes til 65 % af de skønnede nettosalgspriser som kan opnås ved salg af ejerlejligheder.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommen til dagsværdi føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året. Opgørelse af dagsværdi foretages af ledelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning værdiansættes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat, og hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Huslejeindtægter m.m.....		565.275	505.218
Andre eksterne omkostninger		305.033	343.364
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		260.242	161.854
Avance ved salg af lejligheder/værdiregulering	1	8.888.288	1.201.094
Finansielle indtægter		370	482
Finansielle udgifter		1.967	3.004
RESULTAT FØR SKAT		9.146.933	1.360.426
Skat af årets resultat	2	2.046.024	313.812
ÅRETS RESULTAT		<u>7.100.909</u>	<u>1.046.614</u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Ekstraordinært udbytte	3.500.000	1.600.000
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	3.600.909	-553.386
	<u>7.100.909</u>	<u>1.046.614</u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>AKTIVER</u>	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Investeringsejendom	3	10.000.000	6.100.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		10.000.000	6.100.000
Værdipapirer	4	3.578	4.710
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		3.578	4.710
ANLÆGSAKTIVER I ALT		10.003.578	6.104.710
Andre tilgodehavender		221.414	243.333
TILGODEHAVENDER		221.414	243.333
LIKVIDE BEHOLDNINGER		2.579.582	1.462.647
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.800.996	1.705.980
AKTIVER I ALT		12.804.574	7.810.690

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>PASSIVER</u>	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiekapital		700.000	700.000
Overført resultat		8.053.544	4.452.635
Forslået udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	5	8.753.544	5.152.635
Hensættelse til udskudt skat	6	2.114.882	1.225.862
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse § 18 b	7	673.496	856.112
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		2.788.378	2.081.974
Gæld til realkreditinstitutter	8	0	13.169
Deposita og forudbetalt leje		31.378	34.241
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		31.378	47.410
Kortfristet del af langfristet gæld	8	13.169	26.717
Selskabsskat		1.121.004	442.358
Anden gæld		97.101	59.596
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		1.231.274	528.671
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.262.652	576.081
PASSIVER I ALT		12.804.574	7.810.690
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualposter m.v.	10		

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Avance ved salg af lejligheder og værdiregulering</u>		
Avance ved salg af ejerlejligheder	3.338.288	1.201.094
Værdiregulering af ejendom	5.550.000	0
	<u>8.888.288</u>	<u>1.201.094</u>

Note 2 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	1.157.004	442.358
Regulering af udskudt skat	889.020	-128.546
	<u>2.046.024</u>	<u>313.812</u>

Note 3 - Investeringsejendomme

	Investerings- ejendom
Kostpris, primo	527.853
Tilgang til kostpris	0
Afgang til kostpris	140.979
Kostpris, ultimo	<u>386.874</u>
Opskrivning primo	5.572.147
Opskrivning primo afgang	-1.509.021
Regulering i året	5.550.000
Opskrivning ultimo	<u>9.613.126</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>10.000.000</u>

Ejendomsværdi pr. 1/10 2017 kr. 4.450.000, grundværdi kr. 649.000.

Investeringsejendommene er velbeliggende investeringsejendomme og er beliggende i Gentofte.

Ejendomme til beboelse måles på baggrund af realiserede nettosalgspriser i regnskabsåret eller forventede nettosalgspriser. Restlejligheder omfattet af lejelovens uopsigelighed værdiansættes til 65 % af de skønnede nettosalgspriser som kan opnås ved salg af ejerlejligheder, hvilket svarer til en afkastprocent på 2,6%.

NOTER - fortsat

	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 4 - Obligationer</u>		
Kursværdien pr. 31 december 2017 er opgjort til kr. 4.504.		
Anskaffelsessum primo	4.710	6.111
Tilgang	0	0
Afgang	1.132	1.401
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.578</u>	<u>4.710</u>
 <u>Note 5 - Egenkapital</u>		
Aktiekapital i alt	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
 Aktiekapitalen er ikke inddelt i klasser. Aktiernes antal udgør 143, der fordeler sig således 20 aktier á 25.000, 31 aktier á 5.000, 34 aktier á 1.000, 13 aktier á 500 og 45 aktier á 100.		
Overført resultat:		
Saldo primo	4.452.635	5.006.021
Overført af årets resultat	3.600.909	-553.386
Overført til næste år	<u>8.053.544</u>	<u>4.452.635</u>
 Udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
 EGENKAPITAL I ALT	<u>8.753.544</u>	<u>5.152.635</u>

NOTER - fortsat

	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 6 - Hensættelse til udskudt skat</u>		
Eventualskat på ejendommen:		
Udskudt skat primo	1.225.862	1.354.408
Årets ændring	889.020	-128.546
	<u>2.114.882</u>	<u>1.225.862</u>

Note 7 - Grundejernes Investeringsfond

Grundejernes Investeringsfond primo.....	856.112	869.908
Regulering tidligere år	-798	0
Fragået ved salg	-230.834	-82.751
Årets regulering	44.886	60.570
Rente i året	4.130	8.385
	<u>673.496</u>	<u>856.112</u>

<u>Note 8 - Gældsforpligtelser</u>	<u>Forfalden u/1 år</u>	<u>Forfalden 1 - 5 år</u>	<u>Forfalden e/5 år</u>
Realkreditinstitutter	13.169	0	0
	<u>13.169</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På ejendommens blad i tingbogen henstår 1 ejerpantebrev på kr. 245.000 som ligger til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen. Herudover har ejendommen ifølge tingbogen 1 pantebrev på kr. 636.000 (se note 8).

Note 10 - Eventualposter m.v.

I henhold til lejelovens § 21 påhviler der pr. 31. december 2017 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt til et beløb af kr. 259.179.

Saldiene på de udvendige vedligeholdelseskonti i henhold til Boligreguleringslovens § 18 og § 18 b er kr. 43.978 og kr. 673.496.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser.