

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 0679 01

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

**BHA** :  
REVISION

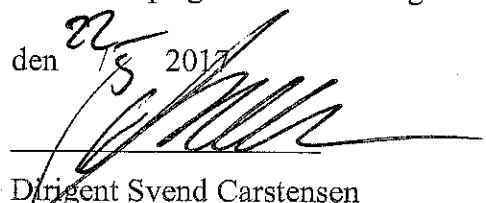
**A/S Gentofte Parkgård**  
-----

**(CVR nr. 64 04 23 19)**  
-----

**Årsrapport for året 2016**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den <sup>22</sup>18 2017

  
Dirigent Svend Carstensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Revisions erklæring .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for A/S Gentofte Parkgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

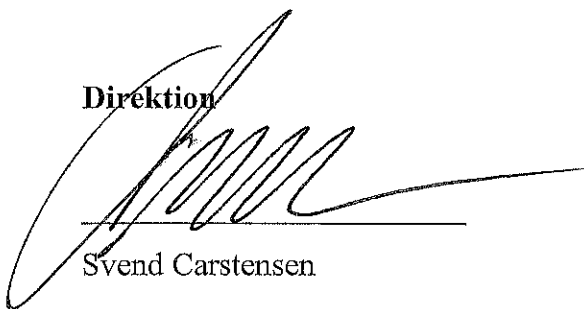
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2017

**Direktion**



\_\_\_\_\_

Svend Carstensen

**Bestyrelse**

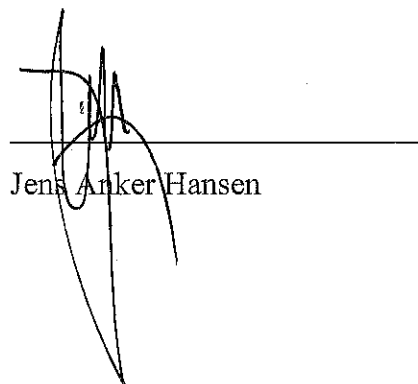
\_\_\_\_\_

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 10. april 2017  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

  
Henrik Bojer  
statsautoriseret revisor

## 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 ikke solgt 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

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**

### **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.

### **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.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****BALANCEN****Investeringsjendom**

Ejendommen værdiansættes til skønnet handelsværdi, svarende til den seneste offentlige vurdering. Ændringen i handelsværdien føres over resultatopgørelsen.

**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.

**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 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huslejeindtægter m.m.....		505.218	422.805
<b>INDTÆGTER I ALT</b> .....		<u>505.218</u>	<u>422.805</u>
Andre eksterne omkostninger .....		343.364	375.059
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		161.854	47.746
Avance ved salg af lejligheder/værdiregulering .....	1	1.201.094	-130.000
Finansielle indtægter .....		482	670
Finansielle udgifter .....		<u>3.004</u>	<u>4.002</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		1.360.426	-85.586
Skat af årets resultat .....	2	<u>313.812</u>	<u>-105.283</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>1.046.614</u>	<u>19.697</u>

**FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING**

Overført til reserve for dagsværdi .....		0	0
Ekstraordinært udbytte .....		1.600.000	
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>-553.386</u>	<u>19.697</u>
		<u>1.046.614</u>	<u>19.697</u>

**BALANCE pr. 31. december 2016**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Investeringsejendom .....	3	6.100.000	6.740.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		6.100.000	6.740.000
Værdipapirer .....	4	4.710	6.111
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		4.710	6.111
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		6.104.710	6.746.111
Restancer .....		5.558	0
Varmeregnskab, indeværende år .....		2.140	0
Andre tilgodehavender .....		235.635	184.028
TILGODEHAVENDER .....		243.333	184.028
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		1.462.647	1.166.940
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		1.705.980	1.350.968
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>7.810.690</b>	<b>8.097.079</b>

**BALANCE pr. 31. december 2016**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aktiekapital .....		700.000	700.000
Reserve for dagsværdi .....		0	0
Overført resultat .....		4.452.635	5.006.021
Forslået udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>5</b>	<b>5.152.635</b>	<b>5.706.021</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6	1.225.862	1.354.408
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse § 18 b .....	7	856.112	869.908
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>2.081.974</b>	<b>2.224.316</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	8	13.169	39.865
Deposita og forudbetalt leje .....		34.241	37.709
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<b>47.410</b>	<b>77.574</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	8	26.717	25.700
Forudbetalt leje .....		994	0
Selskabsskat .....		442.358	10.810
Anden gæld .....		58.602	52.658
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<b>528.671</b>	<b>89.168</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>576.081</b>	<b>166.742</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>7.810.690</b>	<b>8.097.079</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	9		
Eventualposter m.v. ....	10		

**NOTER**

	2016 kr.	2015 kr.
<b><u>Note 1 - Avance ved salg af lejligheder og værdiregulering</u></b>		
Avance ved salg af ejerlejligheder .....	1.201.094	0
Værdiregulering af ejendom .....	0	-130.000
	<u>1.201.094</u>	<u>-130.000</u>

**Note 2 - Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat .....	442.358	10.810
Reg. skat tidligere år .....	0	6.803
Regulering af udskudt skat .....	-128.546	-122.896
	<u>313.812</u>	<u>-105.283</u>

**Note 3 - Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendom
Kostpris, primo .....	583.589
Tilgang til kostpris .....	0
Afgang til kostpris .....	55.736
Kostpris, ultimo .....	<u>527.853</u>
Akkumulerede opskrivninger primo .....	6.156.411
Årets regulering .....	-584.264
Akkumulerede opskrivninger ultimo .....	<u>5.572.147</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....	<u>6.100.000</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 6.100.000.

**Note 4 - Obligationer**

Kursværdien pr. 31 december 2016 er opgjort til kr. 5.903.

Anskaffelsessum primo .....	6.111	8.487
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	1.401	2.376
Anskaffelsessum ultimo .....	<u>4.710</u>	<u>6.111</u>

**NOTER - fortsat****Note 5 - Egenkapital**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiekapital i alt .....	700.000	700.000

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.

**Reserve for dagsværdi på ejendommen**

Saldo primo .....	0	0
Overført til frie reserver .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivning ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>

**Andel i viceværtøjlejlighed:**

Saldo primo .....	0	0
Overført til frie reserver .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivning ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>

Samlet opskrivning ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
---------------------------------	----------	----------

**Overført resultat:**

Saldo primo .....	5.006.021	4.986.324
Overført fra reserve for dagsværdi på ejendommen .....	0	0
Overført af årets resultat .....	<u>-553.386</u>	<u>19.697</u>
Overført til næste år .....	<u>4.452.635</u>	<u>5.006.021</u>

**Udbytte for regnskabsåret:**

Saldo primo .....	0	0
Udbetalt udbytte .....	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>5.152.635</u>	<u>5.706.021</u>
--------------------------------	------------------	------------------

**NOTER - fortsat**

<b><u>Note 6 - Hensættelse til udskudt skat</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Eventualskat på ejendommen:		
Udskudt skat primo .....	1.354.408	1.477.304
Årets ændring .....	-128.546	-122.896
	<u>1.225.862</u>	<u>1.354.408</u>

**Note 7 - Grundejernes Investeringsfond**

Grundejernes Investeringsfond primo.....	869.908	793.699
Fragået ved salg .....	-82.751	-2.400
Årets regulering .....	60.570	66.938
Rente i året .....	8.385	11.671
	<u>856.112</u>	<u>869.908</u>

<b><u>Note 8 - Gældsforpligtelser</u></b>	<b><u>Forfalden u/1 år</u></b>	<b><u>Forfalden 1 - 5 år</u></b>	<b><u>Forfalden e/5 år</u></b>
Realkreditinstitutter .....	26.717	13.169	0
	<u>26.717</u>	<u>13.169</u>	<u>0</u>

**Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

På ejendommens blad i tingbogen henstår 1 ejerpantebrev på kr. 20.000 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 2016 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt til et beløb af kr. 292.835.

Saldiene på de udvendige vedligeholdelseskonti i henhold til Boligreguleringslovens § 18 og § 18 b er kr. 53.698 og kr. 856.112.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser.