
Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45

c/o Boligadministratorerne A/S, Nyropsgade 13,1,
1602 København V

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 22 08 36 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2018

Helle Werliin
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2018

Direktion

Uffe Bøgelund Jensen

Bestyrelse

Ole Scharff-Haarbye
formand

Charlotte Bundgaard

Uffe Bøgelund Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Hillerød, den 29. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anne Elmelund Sørensen

statsautoriseret revisor

mne34115

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45 c/o Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13,1 1602 København V CVR-nr.: 22 08 36 19 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Ole Scharff-Haarbye, formand Charlotte Bundgaard Uffe Bøgelund Jensen
Direktion	Uffe Bøgelund Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45 for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, opføre, drive og sælge beboelsesejendomme og dermed beslægtet virksomhed

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 2.832.579, heraf værdireguleringer på DKK 3.700.000, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 6.074.164.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom henvises der til omtale i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-70.152	-107.208
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		3.700.000	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.629.848	-107.208
Finansielle indtægter		1.664	6.740
Finansielle omkostninger		0	-365
Resultat før skat		3.631.512	-100.833
Skat af årets resultat	2	-798.933	22.184
Årets resultat		2.832.579	-78.649

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	617.700	926.550
Overført resultat	2.214.879	-1.005.199
	2.832.579	-78.649

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		6.280.000	2.580.000
Materielle anlægsaktiver	3	6.280.000	2.580.000
Anlægsaktiver		6.280.000	2.580.000
Andre tilgodehavender		46.527	17.233
Selskabsskat		10.000	2.000
Tilgodehavender		56.527	19.233
Likvide beholdninger		1.167.961	1.999.175
Omsætningsaktiver		1.224.488	2.018.408
Aktiver		7.504.488	4.598.408

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		617.700	617.700
Overført resultat		4.838.764	2.448.135
Foreslået udbytte for regnskabsåret		617.700	926.550
Egenkapital	4	6.074.164	3.992.385
Hensættelse til udskudt skat		1.295.161	496.226
Hensatte forpligtelser		1.295.161	496.226
Anden gæld		135.163	109.797
Kortfristede gældsforpligtelser		135.163	109.797
Gældsforpligtelser		135.163	109.797
Passiver		7.504.488	4.598.408
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45 har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>798.933</u>	<u>-22.184</u>
	<u>798.933</u>	<u>-22.184</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>223.594</u>
Kostpris 31. december	<u>223.594</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.356.406
Årets værdireguleringer	<u>3.700.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>6.056.406</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.280.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien måles på baggrund af sammenlignelige handler. Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Baseret på vurdering fra trejdemand af ejendommen.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	617.700	2.448.135	926.550	3.992.385
Betalt ordinært udbytte	0	0	-750.800	-750.800
Ordinært udbytte på egne aktier	0	175.750	-175.750	0
Årets resultat	0	2.214.879	617.700	2.832.579
Egenkapital 31. december	617.700	4.838.764	617.700	6.074.164

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> DKK
DKK 5.000	105	525.000
DKK 1.000	93	92.700
		617.700

Heraf udgør egne aktier DKK 117.150 (2016: DKK 117.150), svarende til 19 %.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45 for 2017 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.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden og eventuel avance ved salg af lejligheder.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Opgørelse af selskabets andel af fællesomkostninger afholdt af ejerforeningen og selskabets andel i ejerforeningens egenkapital er foretaget på grundlag af ejerforeningens årsregnskab for regnskabsåret.

Indvendig og udvendig vedligeholdelse, der er ejerforeningen uvedkommende, omkostningsføres i takt med afholdelsen af de faktiske omkostninger. Selskabets andel af ejerforeningens vedligeholdelsesomkostninger omkostningsføres sammen med den øvrige andel af ejerforeningens fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten. Bruttofortjenesten består af nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af oplysninger om generel udvikling i markedsværdier (pr. m2).

Da investeringsejendomme løbende vurderes til markedsværdi, foretages der ikke afskrivning på disse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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