
Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 22 08 36 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/05 2017

Helle Werliin
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om review af 2

årsregnskabet

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anne Elmelund Sørensen

statsautoriseret revisor

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 Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45 for 2016 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.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 78.649, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.992.385.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|-----------------|------------------|
| Bruttotab før værdireguleringer | | -107.208 | 2.728.963 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 1 | 0 | -848.414 |
| Bruttotab efter værdireguleringer | | -107.208 | 1.880.549 |
| Finansielle indtægter | | 6.740 | 4.027 |
| Finansielle omkostninger | | -365 | -1.123 |
| Resultat før skat | | -100.833 | 1.883.453 |
| Skat af årets resultat | 3 | 22.184 | -318.751 |
| Årets resultat | | -78.649 | 1.564.702 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 926.550 | 926.550 |
| Overført resultat | | -1.005.199 | 638.152 |
| | | -78.649 | 1.564.702 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 2.580.000 | 2.580.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 2.580.000 | 2.580.000 |
| Anlægsaktiver | | 2.580.000 | 2.580.000 |
| Andre tilgodehavender | | 17.233 | 170.276 |
| Selskabsskat | | 2.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | 19.233 | 170.276 |
| Likvide beholdninger | | 1.999.175 | 2.782.950 |
| Omsætningsaktiver | | 2.018.408 | 2.953.226 |
| Aktiver | | 4.598.408 | 5.533.226 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 617.700 | 617.700 |
| Overført resultat | | 2.448.135 | 3.277.584 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 926.550 | 926.550 |
| Egenkapital | 5 | 3.992.385 | 4.821.834 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 496.226 | 518.410 |
| Hensatte forpligtelser | | 496.226 | 518.410 |
| Selskabsskat | | 0 | 37.700 |
| Anden gæld | | 109.797 | 155.282 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 109.797 | 192.982 |
| Gældsforpligtelser | | 109.797 | 192.982 |
| Passiver | | 4.598.408 | 5.533.226 |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|----------------|-----------------------------------|
| 1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer | 0 | -848.414 |
| | <u>0</u> | <u>-848.414</u> |
| 2 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. | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 487.390 |
| Årets udskudte skat | -22.184 | -168.639 |
| | <u>-22.184</u> | <u>318.751</u> |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme DKK |
| Kostpris 1. januar | | <u>223.594</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>223.594</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | | <u>2.356.406</u> |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>2.356.406</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>2.580.000</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 tredjemand af ejendommen.

5 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført | Foreslået udbytte for regnskabs- | I alt |
|---------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| | DKK | DKK | år | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 617.700 | 3.277.584 | 926.550 | 4.821.834 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -750.800 | -750.800 |
| Ordinært udbytte på egne aktier | 0 | 175.750 | -175.750 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -1.005.199 | 926.550 | -78.649 |
| Egenkapital 31. december | 617.700 | 2.448.135 | 926.550 | 3.992.385 |

Selskabskapitalen er fordelt således:

| | Antal | Nominal værdi |
|-----------|-------|----------------|
| | | DKK |
| DKK 5.000 | 105 | 525.000 |
| DKK 1.000 | 93 | 92.700 |
| | | 617.700 |

Heraf udgør egne aktier DKK 117.150 (2015: DKK 117.150), svarende til 19 %.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Selskabskapital 1. januar | 617.700 | 580.000 | 580.000 | 580.000 | 580.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 37.700 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Selskabskapital 31. december | 617.700 | 617.700 | 580.000 | 580.000 | 580.000 |

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45 for 2016 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 2016 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

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.

Nettoomsætning

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

Noter, regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Indbetalinger og udbetalinger til og fra Grundejernes Investeringsfond resultatføres.

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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).

Noter, regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteforpligtelser

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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