

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45***

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

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 22 08 36 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2016

Helle Werliin  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	7
Regnskabspraksis	11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

## 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 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

## 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. maj 2016

**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

**Hovedaktivitet** Selskabets aktiviteter består i ejendomsvirksomhed.

**Bestyrelse** Ole Scharff-Haarbye, formand  
Charlotte Bundgaard  
Uffe Bøgelund Jensen

**Direktion** Uffe Bøgelund Jensen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.728.963</b>	<b>-92.636</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-848.414	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.880.549</b>	<b>-92.636</b>
Finansielle indtægter		4.027	11.720
Finansielle omkostninger		-1.123	-3.154
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.883.453</b>	<b>-84.070</b>
Skat af årets resultat	2	-318.751	18.011
<b>Årets resultat</b>		<b>1.564.702</b>	<b>-66.059</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	926.550	580.000
Overført resultat	638.152	-646.059
	<b>1.564.702</b>	<b>-66.059</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		2.580.000	3.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.580.000</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.580.000</b>	<b>3.500.000</b>
Andre tilgodehavender	4	170.276	136.032
<b>Tilgodehavender</b>		<b>170.276</b>	<b>136.032</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.782.950</b>	<b>1.021.106</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.953.226</b>	<b>1.157.138</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.533.226</b>	<b>4.657.138</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		617.700	580.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	2.499.760
Overført resultat		3.277.584	67.372
Foreslået udbytte for regnskabsåret		926.550	580.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>4.821.834</b>	<b>3.727.132</b>
Hensættelse til udskudt skat		518.410	687.049
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>518.410</b>	<b>687.049</b>
Anden gæld		48.778	183.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>48.778</b>	<b>183.187</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	895
Selskabsskat		37.700	0
Anden gæld		106.504	58.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>144.204</b>	<b>59.770</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>192.982</b>	<b>242.957</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.533.226</b>	<b>4.657.138</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		



## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-848.414	0
	<u>-848.414</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	487.390	0
Årets udskudte skat	-168.639	-18.011
	<u>318.751</u>	<u>-18.011</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		295.180
Afgang i årets løb		-71.586
Kostpris 31. december		<u>223.594</u>
Værdireguleringer 1. januar		3.204.820
Årets tilbageførte værdireguleringer		-848.414
Værdireguleringer 31. december		<u>2.356.406</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>2.580.000</u>
<b>4 Andre tilgodehavender</b>		
I andre tilgodehavender indgår indestående i henhold til Boligreguleringslovens § 18b med DKK 0 (2014: DKK 69.206).		

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	580.000	2.499.760	67.372	580.000	3.727.132
Kontant kapitalforhøjelse	37.700	0	-37.700	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-470.000	-470.000
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	110.000	-110.000	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-2.499.760	2.499.760	0	0
Årets resultat	0	0	638.152	926.550	1.564.702
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>617.700</b>	<b>0</b>	<b>3.277.584</b>	<b>926.550</b>	<b>4.821.834</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi DKK
DKK 5.000	105	525.000
DKK 1.000	93	92.700
		<b>617.700</b>

Heraf udgør egne aktier DKK 117.150 (2014: DKK 110.000), svarende til 19%.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	580.000	580.000	580.000	580.000	580.000
Kapitalforhøjelse	37.700	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>617.700</b>	<b>580.000</b>	<b>580.000</b>	<b>580.000</b>	<b>580.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	48.778	183.187
Langfristet del	<u>48.778</u>	<u>183.187</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>106.504</u>	<u>58.875</u>
	<b><u>155.282</u></b>	<b><u>242.062</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Forpligtelse vedrørende anden vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens § 18 udgør pr. 31. december 2015 DKK 0 (2014: DKK 26.677).

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Tømrermester Otto V. Madsen og hustru Irma Madsens familiefond, København V

Jørgen Jonassen, Rødovre

Ole Scharff-Haarbye, Gentofte

Lisbeth Heilesen, Århus V

Boet efter Helene Bruun v/Søren Peter Andersen, Rungsted Kyst

Charlotte Bundgaard, Hørsholm

Susanne Bock, USA

Fritze Steiner-Johnsen, Værløse

Morten Bruun Steiner , Hellerup

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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. Bruuttofortjensten 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.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

## **Regnskabspraksis**

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, 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.

## **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. m<sup>2</sup>).

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

## Regnskabspraksis

Et beløb svarende til årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi med fradrag af udskudt skat indregnes i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen. Reserven opløses eller formindskes i det omfang de opregulerede aktiver realiseres eller udgår af aktiviteten, reguleres ned på grund af lavere dagsværdi eller tilbageføres på grund af ændret regnskabsmæssigt skøn.

### 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 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

## **Regnskabspraksis**

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.