

**Ejendomsaktieselskabet  
Ordrupvej 45**  
c/o Boligadministratorerne  
A/S, Nyropsgade 13, 1.  
1602 København V  
CVR-nr. 22083619

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Helle Werliin

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                       | 1                  |
| Ledelsespåtegning  | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018                                   | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2018                                       | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018                                | 9                  |
| Noter  | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45  
c/o Boligadministratorerne A/S, Nyropsgade 13, 1.  
1602 København V

CVR-nr.: 22083619

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Ole Scharff-Haarbye  
Charlotte Bundgaard  
Uffe Bøgelund Jensen

### Direktion

Uffe Bøgelund Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsaktieselskabet Ordrupvej 45.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.05.2019

### Direktion

Uffe Bøgelund Jensen

### Bestyrelse

Ole Scharff-Haarbye

Charlotte Bundgaard

Uffe Bøgelund Jensen

# 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 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 for 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23.05.2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Anne Elmelund Sørensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34115

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 92.731 kr. Selskabet har i året afhændet en af sine ejendomme med regnskabsmæssig avance på 85.293 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 5.165.796 kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

|   | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                |             | <b>(134.203)</b>          | <b>(70.152)</b>           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    |             | 85.293                    | 3.700.000                 |
| <b>Driftsresultat</b>                           |             | <b>(48.910)</b>           | <b>3.629.848</b>          |
| Andre finansielle indtægter                     |             | 2.098                     | 1.664                     |
| <b>Resultat før skat</b>                        |             | <b>(46.812)</b>           | <b>3.631.512</b>          |
| Skat af årets resultat                          | 2           | 142.294                   | (798.933)                 |
| <b>Årets resultat</b>                           |             | <b>95.482</b>             | <b>2.832.579</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |             |                           |                           |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret              |             | 1.235.400                 | 617.700                   |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret |             | 500.550                   | 0                         |
| Overført resultat                               |             | (1.640.468)               | 2.214.879                 |
|   |             | <b>95.482</b>             | <b>2.832.579</b>          |



**Balance pr. 31.12.2018**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme           |             | 3.880.000                 | 6.280.000                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <b>3.880.000</b>          | <b>6.280.000</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>3.880.000</b>          | <b>6.280.000</b>          |
| Andre tilgodehavender           |             | 27.759                    | 46.527                    |
| Tilgodehavende selskabsskat     |             | 9.436                     | 10.000                    |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>37.195</b>             | <b>56.527</b>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b>2.198.531</b>          | <b>1.167.961</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>2.235.726</b>          | <b>1.224.488</b>          |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>6.115.726</b>          | <b>7.504.488</b>          |

**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                     | 4           | 617.700                   | 617.700                   |
| Overført overskud eller underskud      |             | 3.315.447                 | 4.838.765                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret  |             | <u>1.235.400</u>          | <u>617.700</u>            |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b><u>5.168.547</u></b>   | <b><u>6.074.165</u></b>   |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| Udskudt skat                           |             | <u>819.303</u>            | <u>1.295.161</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |             | <b><u>819.303</u></b>     | <b><u>1.295.161</u></b>   |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| Anden gæld                             |             | <u>127.876</u>            | <u>135.162</u>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>127.876</u></b>     | <b><u>135.162</u></b>     |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b><u>127.876</u></b>     | <b><u>135.162</u></b>     |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b><u>6.115.726</u></b>   | <b><u>7.504.488</u></b>   |
| <br>                                   |             |                           |                           |
| Usikkerhed ved indregning og måling    | 1           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2018

|                                       | <b>Virksom-<br/>hedskapital</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året</b> | <b>I alt</b>     |
|---------------------------------------|---------------------------------|--|--|------------------|
|                                       | <b>kr.</b>                      | <b>kr.</b>                                       | <b>kr.</b>   | <b>kr.</b>       |
| Egenkapital primo                     | 617.700                         | 4.838.765  | 617.700  | 6.074.165        |
| Udbytte af egne<br>kapitalandele      | 0                               | 117.150  | (117.150)  | 0                |
| Udbetalt ordinært<br>udbytte          | 0                               | 0  | (500.550)  | (500.550)        |
| Udbetalt<br>ekstraordinært<br>udbytte | 0                               | (500.550)  | 0  | (500.550)        |
| Årets resultat                        | 0                               | (1.139.918)                                      | 1.235.400  | 95.482           |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b>         | <b>617.700</b>                  | <b>3.315.447</b>                                 | <b>1.235.400</b>   | <b>5.168.547</b> |

## Noter

### 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.

|                                     | <b>2018</b>      | <b>2017</b>                                      |
|-------------------------------------|------------------|--|
|                                     | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>                                       |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>    |                  |  |
| Aktuel skat                         | 333.564          | 0  |
| Ændring af udskudt skat             | (475.858)        | 798.933  |
|                                     | <b>(142.294)</b> | <b>798.933</b>                                   |
|                                     |                  | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |                  |  |
| Kostpris primo                      |                  | 223.594  |
| Afgange                             |                  | (68.051)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              |                  | <b>155.543</b>                                   |
| Opskrivninger primo                 |                  | 6.056.406  |
| Tilbageførsel ved afgange           |                  | (2.331.949)                                      |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         |                  | <b>3.724.457</b>                                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> |                  | <b>3.880.000</b>                                 |

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.

## Noter

|                              | <u>Antal</u> | <u>Nominel<br/>værdi<br/>kr.</u> | <u>Andel af<br/>virksomhed<br/>s- kapital<br/>%</u> |
|------------------------------|--------------|----------------------------------|---|
| <b>4. Egne kapitalandele</b> |              |                                  |   |
| Beholdning af egne aktier:   |              |                                  |   |
| DKK 5.000                    | 105          | 525.000                          | 85,0  |
| DKK 1.000                    | 93           | 92.700                           | 15,0  |
|                              | <b>198</b>   | <b>617.700</b>                   | <b>100,0</b>  |

Heraf udgør egne aktier 117.150 kr. (2017: 117.150 kr.), svarende til 19%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, fradrag af omkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, kontorholdsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder bidrag til ejerforening, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation 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. m<sup>2</sup>)

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.