

Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S

Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/04/2018

Søren Damgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

CVR-nr: 36698438
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11/04/2018

Direktion

Lars Frederiksen

Bestyrelse

Lars Frederiksen

Morten Nyrop Wismann
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Hüseyin Meric

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2017 - 31. december 2017 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 regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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 tilsidesættelse 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, 11/04/2018

Claus Christensen , mne33687
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Martin Enderberg Lassen , mne40044
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og omdannelse til boliger af ejendommen beliggende Vodroffsvej 26, Frederiksberg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom beliggende Vodroffsvej 26 er udviklet fra kontor til bolig. Periodens resultat på DKK -2.137.272 er påvirket af omkostninger ved ombygning til boligformål samt renter vedrørende lånefinansiering af henholdsvis anskaffelsen af ejendommen og ombygning heraf.

Selskabet har tabt over 50 pct. af selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening ved salg af selskabets resterende lejligheder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter sammen regnskabpraksis som sidste år
Årsregnskabet for 2017 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele til tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når der er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter selskabets salg af ejerlejligheder.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter renoveringsomkostninger for ejendommen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og ejendommens driftsomkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes selskabsskat i årsregnskabet.

Selskabsdeltagerne beskattes af deres andel af selskabets skattemæssige resultat.

Balance

Varebeholdning

Varebeholdning omfatter ejendommens købesum og renoveringsomkostninger. Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for køb af ejendom, stempel samt renovering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalt omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		169.892.706	0
Vareforbrug		-159.850.125	0
Eksterne omkostninger		-459.993	-970.418
Bruttoresultat		9.582.588	-970.418
Resultat af ordinær primær drift		9.582.588	-970.418
Øvrige finansielle omkostninger		-11.719.860	-7.769.006
Ordinært resultat før skat		-2.137.272	-8.739.424
Årets resultat		-2.137.272	-8.739.424
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.137.272	-8.739.424
I alt		-2.137.272	-8.739.424

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Varer under fremstilling		49.249.178	120.402.747
Varebeholdninger i alt		49.249.178	120.402.747
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		90.000	0
Andre tilgodehavender		386.565	0
Periodeafgrænsningsposter		32.771	11.823
Tilgodehavender i alt		509.336	11.823
Likvide beholdninger		28.085.151	3.347.217
Kortfristede aktiver i alt		77.843.665	123.761.787
Aktiver i alt		77.843.665	123.761.787

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	1	500.000	500.000
Overført resultat		-15.420.448	-13.283.176
Egenkapital i alt		-14.920.448	-12.783.176
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.318.154	324.752
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		87.398.841	136.220.211
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.047.118	0
Kortfristede forpligtelser i alt		92.764.113	136.544.963
Forpligtelser i alt		92.764.113	136.544.963
Passiver i alt		77.843.665	123.761.787

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	-13.283.176	-12.783.176
Årets resultat	0	-2.137.272	-2.137.272
Egenkapital, ultimo	500.000	-15.420.448	-14.920.448

Noter

1. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele a nom. DKK 1.
Selskabskapitalen er opdelt i en nom. a-kapital på DKK 250.000 og en nom. b- kapital på DKK 250.000.

Hver a- og b- aktie giver ret til en stemme.

	kr.
Selskabskapital uændret fra 27.03.2015	<u>500.000</u>
Selskabskapital ultimo	<u>500.000</u>

2. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser