

# Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S

Tuborg Boulevard 12  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

Dato: 31. maj 2019

---

  
Dirigent

---

<b>Indhold</b>	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
<b>Erklæringer</b>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET VODROFFSVEJ 26 P/S  
Tuborg Boulevard 12  
2900 Hellerup  
Telefonnummer: 70 27 17 88  
CVR-nr: 36698438  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2019

Direktion



Lars Frederiksen

Bestyrelse

Søren Vendelbo Jacobsen  
Formand



Lars Frederiksen

Martin Rauhe Pedersen

Hüseyin Meric

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('regnskabet').

## 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, 31. maj 2019

---

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

---

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom beliggende Vodroffsvej 26 er udviklet fra kontor til bolig. Periodens resultat på DKK -13.218.763 er påvirket af omkostninger ved ombygning til boligformål samt renter vedrørende lånefinansieringen af henholdsvis anskaffelsen af ejendommen og ombygningen heraf.

Selskabet har tabt over 50 pct. af selskabskapitalen, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabskapitalen forventes reetableret via fremtidige indtjening ved salg af selskabets resterende lejligheder samt om nødvendigt ved koncerntilskud i form af konvertering af gæld til kapitalejer.

Som følge af selskabets underskud i 2018 og den negative egenkapital pr. 31. december, har ejeren Sampension KP Danmark A/S bekræftet i en støtteerklæring, at de vil yde økonomisk støtte til selskabet ved lån i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift og afvikling af selskabets økonomiske forpligtelser. Derudover har Sampension KP Danmark A/S bekræftet, at de og deres tilgodehavende i selskabet, vil træde tilbage for andre kreditorer i selskabet. Årsregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning om fortsat drift. Der henvises endvidere til note 1.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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

Nettoomsætningen omfatter selskabets salg af ejerlejligheder.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter vareforbrug ved salg af ejerlejligheder.

#### 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning		8.130.500	169.893
Vareforbrug		-13.715.693	-159.850
Andre eksterne omkostninger		-3.200.800	-460
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-8.785.993</b>	<b>9.583</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-8.785.993</b>	<b>9.583</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-4.432.770	-11.720
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-13.218.763</b>	<b>-2.137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.218.763</b>	<b>-2.137</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-13.218.763	-2.137
<b>I alt</b>		<b>-13.218.763</b>	<b>-2.137</b>

## Balance 31. december 2018

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Vare under fremstilling		34.730.299	49.249
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>34.730.299</b>	<b>49.249</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.926	90
Andre tilgodehavender		1.035.735	387
Periodeafgrænsningsposter		0	33
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.059.660</b>	<b>510</b>
Likvide beholdninger		17.818.574	28.085
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>18.878.234</b>	<b>28.595</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>53.608.533</b>	<b>77.844</b>

## Balance 31. december 2018

### PASSIVER

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Registreret kapital mv.	2	500.000	500
Overført resultat		-28.639.211	-15.420
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-28.139.211</b>	<b>-14.920</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.318
Gældsforpligtelse til associerede virksomheder		81.747.744	87.399
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	2.047
<b>Kortsigtede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>81.747.744</b>	<b>92.764</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>81.747.744</b>	<b>92.764</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>53.608.533</b>	<b>77.844</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	3		
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	4		

## Egenkapitaloppgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, primo 2018	500.000	-15.420.448	-14.920.448
Årets resultat 2018	0	-13.218.763	-13.218.763
<b>Egenkapital, ultimo 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>-28.639.211</b>	<b>-28.139.211</b>

# Noter

## 1. Going concern

Som følge af selskabets underskud i 2018 og den negative egenkapital pr. 31. december 2018, har ejeren Sampension KP Danmark A/S bekræftet i en støtteerklæring, at de vil yde økonomisk støtte til selskabet ved lån i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift og afvikling af selskabets økonomiske forpligtelser. Derudover har Sampension KP Danmark bekræftet, at de og deres tilgodehavende i selskabet, vil træde tilbage for andre kreditorer i selskabet. Årsregnskabet er på den baggrund aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele af 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.

	DKK.
Selskabskapital uændret fra 27.03.15	500.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>500.000</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 4. Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder.