

Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S

c/o Sampension Livsforsikring A/S
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

Dato: 29. april 2022

Dirigent - Torbjørn Lange



Indhold

Side

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

3

Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

8

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

9

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Egenkapitalopgørelse

14

Noter

15



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSELSKABET VODROFFSVEJ 26 P/S
c/o Sampension Livsforsikring A/S
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup
Telefonnummer: 77 33 18 77
CVR-nr: 36698438
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup den 6. april 2022

Direktion

Martin Rauhe Pedersen

Bestyrelse

Torbjørn Lange
Formand

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Martin Rauhe Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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, den 6. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
Mne24822

Jacob Dannefer
statsautoriseret revisor
Mne47886

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendomsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomsprojekt "Hassinghus" beliggende Vodroffsvej 26, 1900 Frederiksberg, er færdigudviklet fra kontor til boligejerlejligheder og alle enheder er solgt ved regnskabsårets udgang. Periodens resultat på -1.270.238 kr. er i overensstemmelse med ledelsens forventning.

Forventninger til fremtiden

I anledning af selskabets færdiggørelse af byggeriet på Vodroffsvej, har Ejerforeningen Vodroffsvej 26 rejst krav mod selskabet om betaling af 1,4 mio. kr. inkl. moms, idet ejerforeningen gør gældende, at en række forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket bestrides af selskabet.

Ledelsen vil overveje, om selskabet skal gennemføre yderligere ejendomsprojekter, eller om selskabet skal nedlukkes.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte.

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 tilbageførslers 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

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 nettorealisationsværdi som i al væsentlighed svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning		186.389	30.217
Vareforbrug		0	-30.306
Andre eksterne omkostninger		-1.223.299	-1.706
Bruttoresultat		-1.036.910	-1.795
Resultat af ordinær primær drift		-1.036.910	-1.795
Øvrige finansielle omkostninger		-233.329	-108
Ordinært resultat før skat		-1.270.238	-1.902
Årets resultat		-1.270.238	-1.902
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.270.238	-1.902
I alt		-1.270.238	-1.902



Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Andre tilgodehavender		114.092	450
Periodeafgrænsningsposter		0	125
Tilgodehavender i alt		114.092	575
Likvide beholdninger		30.671.001	38.550
Omsætningsaktiver i alt		30.785.093	39.125
Aktiver i alt		30.785.093	39.125



Balance 31. december 2021

PASSIVER

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Registreret kapital mv.	1	500.000	500
Overført resultat		30.150.606	31.421
Egenkapital i alt		30.650.606	31.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.187	46
Anden gæld		23.300	7.158
Kortsigtede gældsforpligtelser i alt		134.487	7.204
Gældsforpligtelser i alt		134.487	7.204
Passiver i alt		30.785.093	39.125
Eventualforpligtelser	2		



Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo 2021	500.000	31.420.844	31.920.844
Årets resultat 2021	0	-1.270.238	-1.270.238
Egenkapital, ultimo 2021	500.000	30.150.606	30.650.606



Noter

1. 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
Selskabskapital ultimo	500.000

2. Eventualforpligtelser

I anledning af selskabets færdiggørelse af byggeriet på Vodroffsvej 26, 1900 Frederiksberg C, har Ejerforeningen Vodroffsvej 26 rejst krav mod selskabet om betaling af 1,4 mio. kr. inkl. moms, idet ejerforeningen gør gældende, at en række forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket bestrides af selskabet.
Selskabet har ingen yderligere eventualforpligtelser.

Verifikation

Transaktion 09222115557466688573

Dokument

Årsrapport Vodroffsvej PS 2021

Hoveddokument

15 sider

Påbegyndt 2022-04-06 15:05:15 CEST (+0200) af Marie-Louise Ravensberg (MR)

Færdiggjort 2022-04-07 20:40:35 CEST (+0200)

Initiativtager

Marie-Louise Ravensberg (MR)

Cura Management A/S

mlr@curamanagement.dk

+4560154109

Signerende parter

Martin Rauhe Pedersen (MRP)

Sampension

ID-nummer 9208-2002-2-721828788758

mrp@sampension.dk

NEM ID

Navnet, der blev returneret af det danske NemID, var "Martin Rauhe Pedersen"

Signeret 2022-04-06 21:40:59 CEST (+0200)

Torbjørn Lange (TL)

Sampension

ID-nummer 9208-2002-2-593588671355

Tla@sampension.dk

NEM ID

Navnet, der blev returneret af det danske NemID, var "Torbjørn Lange"

Signeret 2022-04-07 20:40:35 CEST (+0200)

Rasmus Tore Lund Jacobsen (RTLJ)

Sampension

ID-nummer 9208-2002-2-123412262300

rja@sampension.dk

NEM ID

Navnet, der blev returneret af det danske NemID, var "Rasmus Tore Lund Jacobsen"

Signeret 2022-04-06 18:01:11 CEST (+0200)

Per Rolf Larssen (PRL)

PwC

ID-nummer 9208-2002-2-852257450874

per.rolf.larssen@pwc.com

NEM ID

Navnet, der blev returneret af det danske NemID, var "Per Rolf Larssen"

Signeret 2022-04-06 19:19:37 CEST (+0200)

Jacob Dannefer (JD)

PwC

ID-nummer 9208-2002-2-181353094146

jacob.x.dannefer@pwc.com

NEM ID

Navnet, der blev returneret af det danske NemID, var



Verifikation

Transaktion 09222115557466688573

"Jacob Dannefer"

Signeret 2022-04-06 22:47:23 CEST (+0200)

Denne verificering blev udstedt af Scrive. Information med kursiv er sikkert verificeret af Scrive. For mere information/bevismateriale om dette dokument se de skjulte vedhæftede filer. Brug en PDF-læser såsom Adobe Reader, der kan vise skjulte vedhæftede filer, for at se vedhæftede filer. Vær opmærksom på, at hvis dokumentet udskrives, kan integriteten af en sådan udskrevet kopi ikke verificeres i henhold til nedenstående, og at en grundlæggende udskrift vil mangle indholdet af de skjulte vedhæftede filer. Den digitale signatur (elektronisk segl) sikrer, at integriteten af dette dokument, inklusive de skjulte vedhæftede filer, kan bevises matematisk og uafhængigt af Scrive. For at gøre det mere bekvemligt leverer Scrive også en service, der giver dig mulighed for automatisk at verificere dokumentets integritet på: <https://scrive.com/verify>

