

Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S

c/o Kommunernes Pensionsforsikring
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

Dato: 28. april 2023

Dirigent - Torbjørn Lange

Indhold

Side

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

3

Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Egenkapitalopgørelse

12

Noter

13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSELSKABET VODROFFSVEJ 26 P/S c/o Kommunernes Pensionsforsikring Tuborg Havnevej 14 2900 Hellerup CVR-nr.: 36698438 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022 Hjemsted: Gentofte
Direktion	(Adm. dir.) Martin Rauhe Pedersen Østre Kirkevej 24 Himmelev 4000 Roskilde
Bestyrelse	(Formand) Torbjørn Lange Kapevej 9 2830 Virum Valgform: Generalforsamling Martin Rauhe Pedersen Østre Kirkevej 24 Himmelev 4000 Roskilde Valgform: Generalforsamling Rasmus Tore Lund Jacobsen Vibekegade 10, 2. th 2100 København Ø Valgform: Generalforsamling
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup Danmark CVR-nr.: 33771231

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup den 14. april 2023

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 14. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

Statsautoriseret revisor

mne24822

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendomsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomsprojekt "Hassinghus" er tidligere afhændet, og selskabet har derfor ikke haft indtægter i 2022. Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 1.134.274 kr. primært som følge af omkostninger til eksterne rådgivere.

Underskuddet er i overensstemmelse med forventningerne.

Forventninger til fremtiden

Ejerforeningen Vodroffsvej 26 har tidligere rejst krav mod selskabet om betaling af et beløb på 1,4 mio. kr. inkl. moms. Kravet bestrides af selskabet.

Ledelsen forventer, at selskabet i 2023 vil realisere et underskud af samme størrelsesorden som i 2022 som følge af omkostninger til eksterne rådgivere i forbindelse med denne tvist.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

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 regskabspost 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. Desuden 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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning		0	186
Andre eksterne omkostninger		-940.524	-1.223
Bruttoresultat		-940.524	-1.037
Resultat af ordinær primær drift		-940.524	-1.037
Øvrige finansielle omkostninger		-193.750	-233
Ordinært resultat før skat		-1.134.274	-1.270
Årets resultat		-1.134.274	-1.270
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.134.274	-1.270
I alt		-1.134.274	-1.270

Balance 31. december 2022

Aktiver	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Andre tilgodehavender		116.631	114
Tilgodehavender i alt		116.631	114
Likvide beholdninger		29.604.419	30.671
Omsætningsaktiver i alt		29.604.419	30.785
Aktiver i alt		29.721.050	30.785

Balance 31. december 2022

PASSIVER

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital	1	500.000	500
Overført resultat		29.016.332	30.150
Egenkapital i alt		29.516.332	30.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.969	111
Anden gæld		64.749	23
Kortsigtede gældsforpligtelser i alt		204.718	134
Gældsforpligtelser i alt		204.718	134
Passiver i alt		29.721.050	30.785
Eventualforpligtelser	2		
Vederlag og ansatte	3		
Pant og sikkerhedsstillelse	4		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo 2022	500.000	30.150.606	30.650.606
Årets resultat 2022	0	-1.134.274	-1.134.274
Egenkapital, ultimo 2022	500.000	29.016.332	29.516.332

Noter

1. Virksomhedskapital

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	<u>500.000</u>
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.

3. Vederlag og ansatte

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.

4. Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed for gæld.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d47bb44b-2e83-4a37-8ae9-2eeda2b3f6d9

IP: 129.142.xxx.xxx

2023-04-14 11:25:44 UTC



Martin Rauhe Pedersen

Adm. direktør

Serienummer: 387a6868-b62b-4cc7-b3b4-188861ee1b1e

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-14 12:12:02 UTC



Martin Rauhe Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 387a6868-b62b-4cc7-b3b4-188861ee1b1e

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-14 12:12:02 UTC



Torbjørn Lange

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-593588671355

IP: 129.142.xxx.xxx

2023-04-15 11:01:20 UTC



Per Rolf Larssen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-04-16 10:16:41 UTC



Torbjørn Lange

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-593588671355

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-04-28 16:59:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: CYU0K-Q57NI-D5IBX-T6350-UTYX6-8EIGL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>