

Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S

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

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

Dato: 6. maj 2021

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

10

Balance

11

Egenkapitalopgørelse

13

Noter

14

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: 01/01/2020 - 31/12/2020

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup den 6. maj 2021

Direktion

Martin Rauhe Pedersen

Bestyrelse

Torbjørn Lange
Formand

Rune Holmgaard-Poulsen

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vodroffsvej 26 P/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 den 6. maj 2021

Per Rolf Larssen, mne24822
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Maj-Brit Nørskov Nannestad, mne32198
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 boligejerlejligheder. Alle enheder er solgt ved regnskabsårets udgang. Periodens resultat på -1.902.442 kr. er i overensstemmelse med ledelsens forventning.

I 2020 har Danmark og den øvrige verden været væsentlig påvirket af COVID-19. Selskabets aktiviteter har ikke været væsentlig påvirket af situationen.

Forventninger til fremtiden

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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 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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdi som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning		30.216.872	4.234
Vareforbrug		-30.305.809	-5.066
Andre eksterne omkostninger		-1.705.668	-841
Bruttoresultat		-1.794.606	-1.673
Resultat af ordinær primær drift		-1.794.606	-1.673
Øvrige finansielle omkostninger		-107.836	-4.390
Ordinært resultat før skat		-1.902.442	-6.063
Årets resultat		-1.902.442	-6.063
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.902.442	-6.063
I alt		-1.902.442	-6.063

Balance 31. december 2020

Aktiver	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Varer under fremstilling		0	30.276
Varebeholdninger i alt		0	30.276
Andre tilgodehavender	450.000		0
Periodeafgrænsningsposter	125.439		250
Tilgodehavender i alt	575.439		250
Likvide beholdninger	38.549.894		4.323
Omsætningsaktiver i alt	39.125.333		4.573
Aktiver i alt	39.125.333		34.849

Balance 31. december 2020

PASSIVER

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Registreret kapital mv.	1	500.000	500
Overført resultat		31.420.844	33.323
Egenkapital i alt		31.920.844	33.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.044	0
Anden gæld		7.158.445	1.026
Kortsigtede gældsforpligtelser i alt		7.204.489	1.026
Gældsforpligtelser i alt		7.204.489	1.026
Passiver i alt		39.125.333	34.849
Eventualforpligtelser	2		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo 2020	500.000	33.323.286	33.823.286
Årets resultat 2020	0	-1.902.442	-1.902.442
Egenkapital, ultimo 2020	500.000	31.420.844	31.920.844

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 yderlige eventualforpligtelser.

PENNEO

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

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

Torbjørn Lange

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-593588671355

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-05-11 18:56:24Z

NEM ID 

Martin Rauhe Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721828788758

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-05-13 18:41:56Z

NEM ID 

Rune Holmgaard-Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-109901869035

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-05-16 06:11:14Z

NEM ID 

Per Rolf Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-05-16 09:44:37Z

NEM ID 

Maj-Britt Nørskov Nannestad

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:94021295

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-05-17 03:56:10Z

NEM ID 

Torbjørn Lange

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-593588671355

IP: 109.58.xxx.xxx

2021-05-17 06:06:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BK4EF-NK5KU-JOXEH-IMSTB-YO01C-IWW5BT

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>