



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
STORE KONGENSgade 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ordrupvej 39 A/S

**København
CVR nr. 29218897**

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²⁹ 15 2013




dirigent

Christian Gangsted-Rasmussen
Advokat
Gammeltorv 6 - 1457 København K
Tlf. 33 14 70 70



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

 **Revisorgruppen Danmark**



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

Selskabets adresse

Ordrupvej 39 A/S
c/o Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen
Gammeltorv 6, 2.
1457 København K



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Ordrupvej 39 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

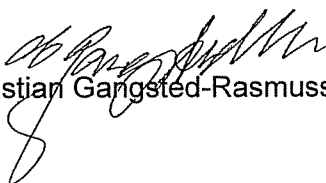
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

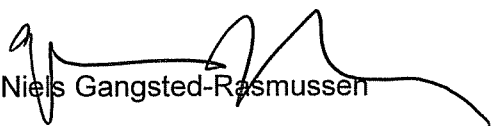
København, den 2. april 2013

Direktion


Christian Gangsted-Rasmussen

Bestyrelse


Christian Gangsted-Rasmussen


Niels Gangsted-Rasmussen



Lars Olsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ordrupvej 39 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ordrupvej 39 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. april 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Eran Schapiro
Statsautoriseret revisor

I.K. Svendsen
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet foretager investering, udvikling og administration af fast ejendom og dertil knyttede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i løbet af sommeren 2012 færdiggjort byggeriet af Schioldannshave, og sikret at de solgte lejligheder er afleveret kontraktmæssigt til køberne. Projektet er kørt planmæssigt. Der henstår blot, at afvikle de sidste få lejligheder, hvilket forventes afsluttet i løbet af 2013.

Selskabet anser det foreløbigt opnåede resultat for tilfredsstillende og forventer, at kunne realisere yderligere gevinster i forbindelse med afviklingen af de sidste lejligheder.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ordrupvej 39 A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Avance ved salg af ejerlejligheder indregnes, når der er indgået endelig salgsaftale.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendom samt omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor ejendommene er klar til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivning, ifald genindvindingsværdien er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning.....	3.695.848	0
Andre eksterne omkostninger.....	-1.657.731	-374.832
Bruttoresultat.....	2.038.117	-374.832
Værdiregulering ejendomme.....	2.241.145	0
Driftsresultat	4.279.262	-374.832
Finansielle indtægter.....	8.863	16.922
Finansielle omkostninger.....	-1.015.978	-740.018
Ordinært resultat før skat.....	3.272.147	-1.097.928
1 Skat af årets resultat.....	-257.890	274.233
ÅRETS RESULTAT	3.014.257	-823.695
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	3.014.257	-823.695
Disponeret i alt	3.014.257	-823.695



Balance 31. december

AKTIVER

Noter		2012 kr.	2011 kr.
2	Ejendomme.....	0	20.455.896
	Materielle anlægsaktiver	0	20.455.896
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	20.455.896
	Ejendomme til videresalg.....	14.972.328	0
	Varebeholdninger	14.972.328	0
	Udskudt skat (skatteaktiv).....	50.818	308.708
	Andre tilgodehavender.....	31.309	0
	Forudbetalte omkostninger.....	5.462	206.250
	Tilgodehavender	87.589	514.958
	Likvide beholdninger.....	193.417	654.506
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	15.253.334	1.169.464
	AKTIVER I ALT	15.253.334	21.625.360

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter	2012 kr.	2011 kr.
3 Selskabskapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
4 Overført resultat	<u>4.012.141</u>	<u>997.884</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.512.141</u>	<u>1.497.884</u>
Kreditinstitutter.....	0	7.240.328
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	113.414	1.341.303
Gæld til selskabsdeltager.....	10.606.779	11.545.845
Periodeafgrænsningsposter.....	21.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>10.741.193</u>	<u>20.127.476</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE R	<u>10.741.193</u>	<u>20.127.476</u>
PASSIVER I ALT	<u>15.253.334</u>	<u>21.625.360</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Ejerforhold



Noter

	2012	2011
	kr.	kr.
1 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	0
Regulering af udskudt skat	257.890	-274.233
	257.890	-274.233
2 - Ejendomme		
Kostpris 1. januar.....	25.197.041	17.930.214
Tilgang.....	18.651.139	7.266.827
Afgang.....	-43.848.180	0
Kostpris 31. december.....	0	25.197.041
Værdireguleringer 1. januar.....	-4.741.145	-4.741.145
Værdiregulering vedr. afgang.....	4.741.145	0
Værdireguleringer 31. december.....	0	-4.741.145
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	0	20.455.896
3 - Selskabskapital		
Saldo 1. januar.....	500.000	500.000
Saldo 31. december.....	500.000	500.000
4 - Overført resultat		
Saldo 1. januar.....	997.884	1.821.579
Overført i henhold til resultatdisponering.....	3.014.257	-823.695
Saldo 31. december.....	4.012.141	997.884

5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev kr. 9. mio. med pant i ejendommen ligger til sikkerhed for engagement med Jyske Bank.



Noter - fortsat

6 - Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Olsen Holding ApS, Pirolvænget 4, 2680 Solrød Strand

KGR Invest ApS, Gammeltorv 6, 5, 1457 København K

RGR Invest ApS, Gammeltorv 6, 2, 1457 København K

CGR Invest ApS, Gammeltorv 6, 2, 1457 København K