

ORDRUPHØJ ApS

Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

12/06/2019

Birgitte Høyer
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ORDRUPHØJ ApS
Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

CVR-nr: 20839112
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Ordruphøj ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 29/05/2019

Direktion

Susanne Lauritsen

Birgitte Ulrich Høyer

Bestyrelse

Susanne Lauritsen

Birgitte Ulrich Høyer

Pernille Ulrich Berthelsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve og udleje fast ejendom samt anden investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Årets resultat efter skat blev på kr. -3.340.532. Egenkapitalen udgør herefter kr. 39.457.788.

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2019.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Koncernforhold

Koncernen overskrider ikke størrelseskriterierne opregnet i årsregnskabslovens § 110, stk. 1 og der er derfor ikke udarbejdet koncernregnskab pr. 31. december 2018, jf. årsregnskabslovens § 109, stk 2.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter vederlag til bestyrelsen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år fra de enkelte ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”Bruttofortjeneste”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbyttet fra associerede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.126.178	267.459
Personaleomkostninger		-75.000	-75.000
Resultat af ordinær primær drift		1.051.178	192.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-419.685	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-3.675.678	1.304.070
Andre finansielle indtægter		273	310
Øvrige finansielle omkostninger		-234.875	-230.777
Ordinært resultat før skat		-3.278.787	1.266.062
Skat af årets resultat		-61.745	5.845
Årets resultat		-3.340.532	1.271.907
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-3.675.678	1.292.109
Overført resultat		335.146	-20.202
I alt		-3.340.532	1.271.907

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		22.714.100	25.388.098
Materielle anlægsaktiver i alt	1	22.714.100	25.388.098
Kapitalandele i associerede virksomheder		21.180.152	25.005.830
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	21.180.152	25.005.830
Anlægsaktiver i alt		43.894.252	50.393.928
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.600.000	1.000.000
Tilgodehavende skat		0	144.000
Andre tilgodehavender		2.530.637	4.128.915
Tilgodehavender i alt		4.130.637	5.272.915
Likvide beholdninger		2.910.000	9.602
Omsætningsaktiver i alt		7.040.637	5.282.517
Aktiver i alt		50.934.889	55.676.445

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		4.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		14.774.906	18.450.584
Overført resultat		20.682.882	20.347.736
Egenkapital i alt		39.457.788	42.798.320
Hensættelse til udskudt skat		3.063.792	3.057.947
Hensatte forpligtelser i alt		3.063.792	3.057.947
Gæld til realkreditinstitutter		5.905.698	6.986.037
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.905.698	6.986.037
Gæld til realkreditinstitutter		600.000	600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.880	25.517
Skyldig selskabsskat		42.900	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.860.831	2.208.624
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.507.611	2.834.141
Gældsforpligtelser i alt		8.413.309	9.820.178
Passiver i alt		50.934.889	55.676.445

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	11.461.769
Tilgang	0
Afgang	-2.267.998
Kostpris ultimo	8.787.771
Opskrivninger primo	13.926.329
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	13.926.329
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.714100

Investeringsjendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og de fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand. Ejendommens lejeindtægter vedrører både bolig- og erhvervslejemål.

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	6.693.288
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	6.693.288
Nettoopskrivninger primo	18.312.542
Andel i årets resultat	-3.675.678
Udloddet udbytte	-150.000
Nettoopskrivninger ultimo	14.486.864
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.180.152
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LHL 2005 ApS	36%	7.331.778	-10.336.874
Klingeberg 2-4, Slagelse ApS, København	25%	74.234.412	80.663

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.505.698	600.000	5.905.698	3.400.000
	6.505.698	600.000	5.905.698	3.400.000

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 6.506 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2018 udgør t.kr. 22.714.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0