

# **ORDRUPHØJ ApS**

Ryvangs Allé 18  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**07/06/2016**

---

**Laurits H. Lauritsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ORDRUPHØJ ApS  
Ryvangs Allé 18  
2100 København Ø

CVR-nr: 20839112  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Store Kongensgade 68  
1264 København K  
DK Danmark

CVR-nr: 15915641  
P-enhed: 1001000234

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20/04/2016

## Direktion

Susanne Lauritsen

Birgitte Ulrich Høyer

## Bestyrelse

Susanne Lauritsen

Birgitte Ulrich Høyer

Pernille Ulrich Berthelsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ordruphøj ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ordruphøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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, 31/05/2016

John Mikkelsen

statsautoriseret revisor

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15915641

# 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 tilfredsstillende.

Årets resultat efter skat blev på kr. 4.147.137

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2016.

## 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 2015, 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 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.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende det aktuelle år indregnes uanset betalingstidspunkt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration mv.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat før skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag for afskrivning på goodwill.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, består af årets aktuelle skat for og udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.



## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved først indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling de til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskabet af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomsomkostninger.

Investeringsaktiver 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, investeringsejendom”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den for-holdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det 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 dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Gældsbreve måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med mdskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 22 %. Ændring af skatteprocent har påvirket årets resultat med tkr 346.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.532.801	1.496.716
Eksterne omkostninger .....		-800.057	-1.332.069
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>732.744</b>	<b>164.647</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>732.744</b>	<b>164.647</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		3.711.445	961.488
Andre finansielle indtægter .....		82.733	113.164
Øvrige finansielle omkostninger .....		-249.388	-364.121
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.277.534</b>	<b>875.178</b>
Skat af årets resultat .....		-130.397	364.567
<b>Årets resultat .....</b>		<b>4.147.137</b>	<b>1.239.745</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		3.411.445	-1.223.003
Overført resultat .....		735.692	2.462.748
<b>I alt .....</b>		<b>4.147.137</b>	<b>1.239.745</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		24.853.998	24.853.998
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>24.853.998</b>	<b>24.853.998</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		22.218.900	18.807.455
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>22.218.900</b>	<b>18.807.455</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>47.072.898</b>	<b>43.661.453</b>
Tilgodehavende skat .....		0	23.000
Andre tilgodehavender .....		4.948.127	4.288.107
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.948.127</b>	<b>4.311.107</b>
Likvide beholdninger .....		252.966	301.308
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.201.093</b>	<b>4.612.415</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>52.273.991</b>	<b>48.273.868</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	4.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		15.525.615	12.114.168
Overført resultat .....		19.822.672	19.086.980
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>39.348.287</b>	<b>35.201.148</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.063.792	3.027.825
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.063.792</b>	<b>3.027.825</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.139.587	8.710.564
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>8.139.587</b>	<b>8.710.564</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		575.000	550.000
Skyldig selskabsskat .....		66.351	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.080.974	784.331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.722.325</b>	<b>1.334.331</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.861.912</b>	<b>10.044.895</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>52.273.991</b>	<b>48.273.868</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	10.927.669
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.927.669</b>
Opskrivninger primo	13.926.329
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.926.329</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.853.998</b>

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.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er på baggrund af ejendommene og deres beliggenhed fastsat til mellem 3 og 5 %. Ved en ændring af forrentningskravet med +0,5% og - 5% vil værdien af investeringsejendommen under de nuværende forudsætninger blive formindsket med t.kr. 3.393, henholdsvis forøget med t.kr. 4.543

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	6.693.288
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.693.288</b>
Nettoopskrivninger primo	12.114.167
Andel i årets resultat jf. note	3.711.445
Udloddet udbytte	-300.000
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>15.525.612</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.218.900</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
LHL 2005 ApS	36%	17.778.156	311.098
Klingeberg 2-4, Slagelse ApS, København	25%	63.451.268	14.400.862

### 3. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 40 anparter a 100.000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2011	4.000.000
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.714.587	575.000	8.139.587	5.500.000
	<b>8.714.587</b>	<b>575.000</b>	<b>8.139.587</b>	<b>5.500.000</b>

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 8.715 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2015 udgør t.kr. 24.854.