

ORDRUPHØJ ApS

Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

06/05/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 29/05/2020

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. -7.332.083. Egenkapitalen udgør herefter kr. 32.125.703.

Årets resultat er påvirket af tab ved afhændelse af kapitalandele i associeret virksomhed p.a. t. kr. 7.558.

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2020.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

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 provenuet 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-419.685
Bruttoresultat		0	
Bruttofortjeneste/Bruttotab		685.109	1.126.178
Personaleomkostninger		-75.000	-75.000
Resultat af ordinær primær drift		610.109	1.051.178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			-419.685
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-7.543.863	-3.675.678
Andre finansielle indtægter		6	273
Øvrige finansielle omkostninger		-191.423	-234.875
Ordinært resultat før skat		-7.125.171	-3.278.787
Skat af årets resultat		-206.912	-61.745
Årets resultat		-7.332.083	-3.340.532
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-14.774.906	-3.675.678
Overført resultat		7.442.823	335.146
I alt		-7.332.083	-3.340.532

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		23.809.468	22.714.100
Materielle anlægsaktiver i alt	1	23.809.468	22.714.100
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.636.289	21.180.152
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	2.636.289	21.180.152
Anlægsaktiver i alt		26.445.757	43.894.252
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.600.000
Andre tilgodehavender		14.748.916	2.530.637
Tilgodehavender i alt		14.748.916	4.130.637
Likvide beholdninger		978.058	2.910.000
Omsætningsaktiver i alt		15.726.974	7.040.637
Aktiver i alt		42.172.731	50.934.889

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		4.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		0	14.774.906
Overført resultat		28.125.703	20.682.882
Egenkapital i alt		32.125.703	39.457.788
Hensættelse til udskudt skat		3.063.792	3.063.792
Hensatte forpligtelser i alt		3.063.792	3.063.792
Gæld til realkreditinstitutter		5.354.429	5.905.698
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.354.429	5.905.698
Gæld til realkreditinstitutter		600.000	600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.008	3.880
Skyldig selskabsskat		57.060	42.900
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		806.739	1.860.831
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.628.807	2.507.611
Gældsforpligtelser i alt		6.983.236	8.413.309
Passiver i alt		42.172.731	50.934.889

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	8.787.771
Tilgang	1.095.368
Afgang	0
Kostpris ultimo	9.883.139
Opskrivninger primo	13.926.329
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	13.926.329
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.809.468

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	-500.000
Kostpris ultimo	6.193.288
Nettoopskrivninger primo	14.486.864
Andel i årets resultat	14.740
Udloddet udbytte	-1.000.000
Tilbageført opskrivning ved afhændelse	-17.058.594
Nettonedskrivninger ultimo	-3.556.990
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.636.289
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LHL 2005 ApS	36%	7.373.779	42.001

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.954.429	600.000	5.354.429	2.700.000
	5.954.429	600.000	5.354.429	2.700.000

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 5.954 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2019 udgør t.kr. 23.809.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0