

Ordrupdal ApS

Næstmark 25

6200 Aabenraa

CVR-nr. 21841498

Årsrapport for 2016

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2017

Christian Piil Andersen
Dirigent

Ordrupdal ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Noter	20

Ordrupdal ApS

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-16 - 31-12-16 for Ordrupdal ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-16 - 31-12-16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Berlin, den 31-05-17

Direktion

Christian Pii Andersen
Direktør

Ordrupdal ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ordrupdal ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ordrupdal ApS for regnskabsåret 01-01-16 - 31-12-16, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-16 - 31-12-16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, 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

Ordrupdal ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernens og 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 årsregnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, 31-05-17

Intension

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen
Statsautoriseret revisor

Ordrupdal ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Ordrupdal ApS Næstmark 25 6200 Aabenraa
CVR-nr.	21841498
Stiftelsesdato	23-06-99
Regnskabsår	01-01-16 - 31-12-16
Direktion	Christian Piil Andersen , Direktør
Revisor	Intension Statsautoriseret revisionsaktieselskab Næstmark 25 6200 Aabenraa
Pengeinstitut	Sydbank A/S Kgs. Nytorv 30 1050 København K

Ordrupdal ApS

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Ordrupdal ApS væsentligste aktivitet består i at være holdingselskab for selskaber, der investerer i fast ejendom. Den væsentligste del af ejendomsinvesteringen foretår i Tyskland i Berlin via dattervirksomheden Ordrupdal GmbH, der har hovedsæde i Berlin.

Mindre ændringer i primoegenkapital

Der er i primoegenkapitalen korrigeret for en yderligere minoritetsandel i den tyske del af koncernen. Minoritetsandelen er 6% af det pågældende selskab og udgør primo året kr. -5,2 mio. der er ført som en regulering til primo egenkapitalen med modpost på datterselskabsreserver.

Hertil kommer en mindre primoregulering på kr. -2 mio., der vedrører andre korrektioner på den tyske del af koncernen.

Der henvises endvidere til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis om foretagne ændringer i primo egenkapitalen.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-16 - 31-12-16 udviser et resultat på tkr. 35.784, og koncernens balance pr. 31-12-16 udviser en balancesum på tkr. 881.745, og en egenkapital på tkr. 417.017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i koncernens aktiviteter i det kommende år.

Vidensressourcer

Koncernens ledelse har efterhånden opbygget en solid viden om ejendomsmarkedet i Berlin, og hvorledes dette udvikler sig. Dette dels ledelsen selv og dels via det kontaktnet, man har etableret i Berlin.

Risikoforhold

Da koncernen beskæftiger med investeringsejendomme, er koncernen selvsagt følsom for udvikling i konjunkturer og renteforhold. Koncernen investerer hovedsageligt i boligejendomme centralt beliggende i Berlin og har afdækket renterisikoen ved at indgå fastforrentede lån med en fast rente i perioder på 10 - 25 år.

Miljøforhold

Koncernen har ingen ekstraordinære påvirkninger på miljø eller forpligtelser for miljø.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen udfører ikke forskning- og udvikling i form af grundforskning.

Filialer

Koncernen har ingen filialer i udlandet.

Koncernens aktiviteter udføres gennem tilknyttede virksomheder, der hovedsageligt er organiseret som tyske GmbH selskaber, hvilket svarer til et dansk anpartsselskab.

Ordrupdal ApS

Hoved- og nøgletal

Koncern og modervirksomheds udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives (hele mio. kr.):

	2016	2015	2014
Koncern			
Omsætning	197	188	76
Bruttoresultat	59	153	44
Personaleudgifter	-6	-5	-4
Afskrivninger	-4	-5	-3
Resultat før renter	65	173	40
Nettorenter	-13	-26	-22
Resultat før skat	52	147	18
Årets resultat	36	119	11
Investeringsejendomme inkl. til salg	817	881	772
Egenkapital	417	391	282
Balancesum	882	1.044	807
Langfristet gæld	358	530	441
Kortfristet gæld	5	34	11
Soliditetsgrad (%)	47,3	37,4	34,9
Moderselskab			
Indægter af kapitalandele	34	119	11
Resultat før skat	34	119	11
Finansielle anlægsaktiver	421	391	273
Egenkapital	417	391	282
Balancesum	424	412	301
Soliditetsgrad (%)	98	95	94

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ordrupdal ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Fravigelser fra årsregnskabsloven

Koncernen beskæftiger sig med investeringsejendomme i Danmark såvel som i Tyskland. De væsentligste investeringer er i Tyskland via dattervirksomheden Ordrupdal GmbH.

I Danmark foretages ejendomsinvesteringer via de to dattervirksomheder Rørsø ApS og Ordrupdal Ejendomme ApS. Sidstnævnte anvender årsregnskabslovens §38 ved værdiansættelse af investeringsejendomme og indregner således løbende værdiregulering i resultatopgørelsen med modpost på overført resultat.

I Tyskland aflægges årsregnskaberne efter tysk "Handelsret", hvilket efter danske forhold er at sammenligne med skattemæssige regnskaber. Alle ejendomme i de tyske regnskaber er opført til anskaffessum fratrukket afskrivninger. Ejendomme til salg står opført som varebeholdninger.

I det danske koncernregnskab opføres ejendommene til vurderet markedsværdi. Også dem, der står til salg og derfor er opført som varebeholdning. Der hensættes til udskudt skat på opvurderingerne med tyske skattesatser. Denne nettoopskrivning er basalt set identisk med årsregnskabslovens §38. I koncernregnskabet er nettoopskrivninger på ejendomme dog bundet på en opskrivningshenlæggelse, som den ville have været efter årsregnskabslovens §41. Alle nettoopskrivninger passerer resultatopgørelsen og hensættes via resultatfordeling til opskrivningshenlæggelser.

Opskrivninger til markedsværdi på ejendomme til salg, der i balancen står opført som varebeholdning, føres under vareforbrug og opskrivninger på ejendomme, der i balancen står opført som anlægsaktiver, føres som en særskilt post i resultatopgørelsen.

Mindre ændringer i primoegenkapital

Der er i regnskabsåret korrigeret for en yderligere minoritetsandel i den tyske del af koncernen. Minoritetsandelen er 6% af det pågældende selskab.

Primoværdi af minoritetsandelen er tkr. -5.207 er ført som en regulering til primoværdien af kapitalandele i dattervirksomheder og med modpost på datterselskabsreserver.

Hertil kommer en mindre regulering på tkr. -2.070 der stammer fra primoreguleringer i den tyske del af koncernen. Årsagen er, at de tyske regnskaber har en længere bearbejdningstid, end vi har tradition for i Danmark hvorfor der som oftest er reguleringer til primoværdierne. Reguleringen er ført som korrektion til primoværdien af kapitalandele i dattervirksomheder og med modpost på datterselskabsreserver.

Primoegenkapitalen udgør derfor tkr. 384.644 mod tkr. 391.922.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Koncernregnskab

Der udarbejdes koncernregnskab.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i dattervirksomheden, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af nettoinvestering i udenlandske dattervirksomheder direkte i egenkapitalen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ordrupdal ApS og dattervirksomheder, hvori Ordrupdal ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Opgørelse af goodwill

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og indregnes som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 regskabspost 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Koncernens nettoomsætning består hovedsagelig af huslejeindtægter samt køb, salg og værdiregulering af investeringsejendomme.

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Omkostninger til vareforbrug omfatter kostpris for solgte ejendomme samt løbende udgifter til drift og vedligehold af anlægs- og lagerejendomme.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter udgifter til administration, kontorhold, ekstern assistance mv.

Salgsomkostninger

Salgsomkostninger omfatter udgifter til rejser og bildrift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Der afskrives ikke på grunde.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændige poster i resultatopgørelsen henholdsvis under vareforbrug for salgsejendomme og i selve resultatopgørelsen for anlægsejendomme.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats 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.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets regnskab efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme til salg og måles til dagsværdi efter samme retningslinjer som ejendomme til vedvarende eje og brug.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Nettoopskrivninger vedr. investeringsejendomme fremstår som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ordrupdal ApS

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
Nettoomsætning	1	196.563	188.493	0	0
Vareforbrug	2	-140.525	-34.007		
Andre driftsindtægter	3	8.029	2.060	0	0
Andre eksterne omkostninger	4, 5	-5.239	-3.468	-134	-109
Bruttoresultat		58.828	153.078	-134	-109
Personaleomkostninger	6	-5.745	-4.758	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.648	-5.206	0	0
Andre driftsomkostninger		-171	-1.119	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.328	31.238	0	0
Driftsresultat		64.592	173.233	-134	-109
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	0	33.734	119.100
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	0	3	10
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	62	0
Finansielle indtægter	7	612	585	313	745
Finansielle omkostninger	8	-13.266	-26.781	-384	-796
Resultat før skat		51.938	147.037	33.594	118.950
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat		-2.632	3.679	0	0
Skat af årets resultat	9	-13.522	-32.104	2.184	-338
Årets resultat		35.784	118.612	35.778	118.612
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000	2.000	3.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	33.734	119.102
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		7.502	88.398	0	0
Overført resultat		25.282	28.214	-956	-2.490
		35.784	118.612	35.778	118.612

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2016

	Note	Koncern 2016 tkr.	2015 tkr.	Moderselskab 2016 tkr.	2015 tkr.
Aktiver					
Produktionsanlæg og maskiner		602	814	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	11.358	0	0
Investeringsejendomme	10	456.157	456.227		
Materielle anlægsaktiver		456.759	468.399	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11, 12	0	0	416.429	391.379
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	4.504	4.447
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.435	1.408	55	55
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	13	4.825	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		7.260	1.408	420.988	395.881
Anlægsaktiver		464.019	469.807	420.988	395.881
Aktiver bestemt for salg		360.579	424.455	0	0
Varebeholdninger		360.579	424.455	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.486	8.548	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		444	1.309	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	90	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		9.362	4.987	0	0
Andre tilgodehavender		11.327	5.870	2.218	15.080
Periodeafgrænsningsposter		1.988	1.177	0	0
Tilgodehavender		30.607	21.981	2.218	15.080
Likvide beholdninger		26.540	127.376	1.212	1.341
Omsætningsaktiver		417.726	573.812	3.430	16.421
Aktiver		881.745	1.043.619	424.418	412.302

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2016

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016 tkr.	2015 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		250	250	250	250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	411.634	386.583
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		371.180	365.005		
Overført resultat		42.587	24.667	2.133	3.089
Udbytte for regnskabsåret		3.000	2.000	3.000	2.000
Egenkapital	14	417.017	391.922	417.017	391.922
Minoritetsinteresser					
Hensættelser til udskudt skat		81.806	77.288	0	0
Andre hensatte forpligtelser		2.141	0	0	0
Hensatte forpligtelser		83.947	77.288	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		11.877	12.336	0	0
Gæld til banker		322.848	495.187	2.157	10.596
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.394	4.071	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.088	3.108
Selskabsskat		17.473	13.648	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	4.711	916	6.130
Langfristede gældsforpligtelser	15	357.592	529.953	7.161	19.834
Gæld til banker		220	3.980	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	14.418	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.842	11.600	0	0
Anden gæld		899	2.993	240	546
Periodeafgrænsningsposter		42	41	0	0
Deposita		594	618	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.597	33.650	240	546
Gældsforpligtelser		362.189	563.603	7.401	20.380
Passiver		881.745	1.043.619	424.418	412.302

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2016

Eventualaktiver	16
Eventualforpligtelser	17
Sikkerhedsstillelser og pantsetninger	18
Nærtstående parter	19

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
1. Nettoomsætning				
Lejeindtægter	32.142	37.027	0	0
Difference til moderselskabets regnskab	-29	0	0	0
Salg af ejendomme	164.450	151.466	0	0
	196.563	188.493	0	0
2. Vareforbrug				
Salgsprovision solgte ejendomme	1.621	7.000	0	0
Kostpris for solgte ejendomme	123.772	90.640	0	0
Ændring markedspris ejendomme til salg	0	-80.383	0	0
Fremmed arbejde	67	0	0	0
El, vand, varme og renovation mv.	12.430	12.504	0	0
Reparation og vedligeholdelse	2.635	4.246	0	0
	140.525	34.007	0	0
3. Andre driftsindtægter				
Andre driftsindtægter	8.029	2.060	0	0
	8.029	2.060	0	0
4. Administrationsomkostninger				
Forsikringer	1.350	335	0	0
Husadministration og vicevært	491	0	0	0
Revisor og advokat	1.912	2.193	0	0
Administrationsudgifter	420	448	0	0
Tab på debitorer	522	104	0	0
	4.695	3.080	0	0
5. Salgsomkostninger				
Autodrift	342	134	0	0
Rejseudgifter	202	254	0	0
	544	388	0	0
6. Personaleomkostninger				
Lønninger	5.745	4.758		0
	5.745	4.758		0
7. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	612	585	313	745
	612	585	313	745

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
8. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	82	0	152	315
Andre finansielle omkostninger	13.184	26.781	232	481
	13.266	26.781	384	796
9. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	8.700	13.410	60	0
Hensættelse til udskudt skat	4.822	18.694	0	0
Skat vedr. tilknyttede virksomheder	0	0	-2.218	338
Regulering af tidligere års skat	0	0	-26	0
	13.522	32.104	-2.184	338
10. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	248.054	248.188	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-787	0		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.196	0	0	0
Afgang i årets løb	-27.145	-134	0	0
Kostpris ultimo	221.318	248.054	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-28.694	-25.323	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	102	0		
Årets afskrivninger	-3.357	-3.371	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-31.949	-28.694	0	0
Dagsværdireguleringer primo	236.867	201.093	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-813	0		
Årets reguleringer	30.734	35.774	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	266.788	236.867	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	456.157	456.227	0	0

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo			4.795	4.795
Kostpris ultimo			4.795	4.795
Opskrivninger primo			386.582	263.085
Ændring som følge af valutakursregulering			-1.404	662
Korrektion til primo			-7.278	3.735
Årets resultat			33.734	119.102
Opskrivninger ultimo			411.634	386.584
Regnskabsmæssig værdi ultimo			416.429	391.379

12. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rørsø ApS	Danmark, Aabenraa	100,00	5.066	308
Ordrupdal Ejendomme ApS	Danmark, Aabenraa	100,00	8.156	-462
Ordrupdal GmbH	Tyskland, Berlin	100,00	15.946	7.174
			29.168	7.020

Ordrupdal GmbH er et under moderselskab for den tyske koncern. I Tyskland udarbejdes årsregnskaber efter tysk Handelsret hvilket betyder, at der i det tyske moderselskab anvendes kostprisprincippet for værdiansættelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

I det danske moderselskab anvendes den indre værdis metode med værdiansættelse af den tyske ejendomsportefølje til markedsværdi. Årsregnskabet for Ordrupdal GmbH må derfor omberegnes efter den indre værdis metode. Denne omberegning danner grundlag for koncernregnskabet. Værdien angivet i skemaet ovenfor er værdien fra det tyske regnskab før omberegning.

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015

13. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos ledelse og ejere er i den tyske del af koncernen, hvor disse udlån ikke er i strid med selskabslovgivningen.

Der er ingen lån til ledelse eller ejere i den danske del af koncernen.

14. Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomhedskapi tal	Overført resultat	Forslag til udbytte	Nettoopskrivning af investeringsaktiv er	I alt
Saldo primo	250	24.667	2.000	365.005	391.922
Korrektion til primo		-7.285			-7.285
Årets tilgang		25.282	3.000	7.502	35.784
Årets afgang			-2.000		-2.000
Kursregulering		-81		-1.323	-1.404
	250	42.583	3.000	371.184	417.017

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Moderselskab

	Virksomhedskapi tal	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	250	386.583	3.089	2.000	391.922
Korrektion til primo		-7.282			-7.282
Valutakursregulering		-1.401			-1.401
Forslag til årets resultatdisponering		33.734	-956	3.000	35.778
Udbetalt i året				-2.000	-2.000
	250	411.634	2.133	3.000	417.017

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

15. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.877	400	9.877
Gæld til banker	322.848	10.000	272.848
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.394	1.000	0
Selskabsskat	17.473	17.473	0
	357.592	28.873	282.725

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Moderselskab				
		Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker		2.157	600	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.088	500	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		916	0	0
		7.161	1.100	0

16. Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver pr. statusdagen.

17. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i den danske del af koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

18. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

For koncernens bankengagementer er der stillet sikkerhed af andre koncernselskaber, ligesom der er afgivet selvskyldnerkaution af Christian Piil Andersen.

19. Nærtstående parter

Nærtstående part er Christian Piil Andersen, Berlin, Tyskland.

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.”

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 93.219.65.158

2017-06-08 10:51:06Z

NEM ID 

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 87.116.40.184

2017-06-08 10:56:17Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 93.219.65.158

2017-06-08 11:01:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FJFWF-BWPKS-NV7WA-PUJJPX-1YELO-AG4EE

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 tidsstemplet 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>