

Ordrupdal ApS

Christian IX's Gade 2, 2.

1111 København K

CVR-nr. 21841498

Koncernregnskab og Årsrapport for 2020

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. juli 2021

Christian Piił Andersen
Dirigent

Ordrupdal ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	10
Hoved- og nøgletal	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	22
Balance	23
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse	28
Noter	29

Ordrupdal ApS

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juli 2021

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 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne 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.

Ordrupdal ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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.
- * Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Ordrupdal ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aabenraa, 14. juli 2021

Intension

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

mne35789

Ordrupdal ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ordrupdal ApS Christian IX's Gade 2, 2. 1111 København K
CVR-nr.	21841498
Stiftelsesdato	23. juni 1999
Hjemsted	København K
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Christian Piil Andersen , Direktør
Revisor	Intension Statsautoriseret revisionsaktieselskab Næstmark 25 6200 Aabenraa
Telefon	74 62 34 40
Telefax	74 62 03 25
CVR-nr.	26632315
Advokat	Thuesen Bødker & Jæger Kongensgade 58 6701 Esbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Erhverv Kalvebod Brygge 1780 København V

Ordrupdal ApS

Virksomhedsoplysninger

Koncernoversigt

Dattervirksomheder

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Selskabskapital til ultimokurs	Ejerandel
Ordrupdal Ejendomme AåS	Danmark, København	tkr. 80	tkr. 80	100%
Rørsø ApS	Danmark, København	tkr. 125	tkr. 125	100%
Ordrupdal GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 626	tkr. 4.676	100%
1. Ordrupdal Immobilien GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 625	tkr. 4.668	100%
Ordrupdal Gerwerbeimmobilien GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	100%
Meinekehus GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	100%
Meinekehus Asset Management GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	100%
Hausburgquartier GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	100%
Elsengrundbesitz GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	94%
Elsengrundbesitz Genter Strasse GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	94%
Elsengrundbesitz Holding GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	100%
WISIG Vermögensverwaltungs GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	100%
Meinekehus Grundbesitz GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 425	tkr. 3.175	100%
Ordrupdal Hindenburgdamm GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	100%
Ordrupdal Teltow Wohnen GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	100%
HP & RG Immobilien GmbH	Tyskland, Berlin	t€ 25	tkr. 187	50,5%
Skjoldenæsholm Skov og Natur A/S	Danmark, København	tkr. 12.300	tkr. 12.300	100%
Enekilde A/S	Danmark, København	tkr. 400	tkr. 400	10%

Dattervirksomhederne er medtaget i konsolideringen.

Ordrupdal ApS
Virksomhedsoplysninger
Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Selskabskapital i tkr til ultimokurs	Ejerandel
Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS	Danmark, København	tkr. 50	tkr. 50	50%
Immobilienfonds Rungiusstr. GbR	Tyskland, Berlin	t€ 3.692	tkr. 27.578	36,16%
MAREAL Immobilienfond 2 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 1.446	tkr. 10.790	69,7%
IKAR Immobilienfonds 23 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 6.928	tkr. 51.750	22,92%
Grundreal Immobilienfonds 4 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 1.005	tkr. 7.507	47,7%
Grundreal Immobilienfonds 11 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 2.275	tkr. 16.994	38,19%

Associerede virksomheder indgår ikke i konsolideringen, men indgår til indre værdi efter equitymetode.

Ordrupdal ApS

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Ordrupdal ApS væsentligste aktiviteter består i at eje investeringsejendomme i Tyskland og Danmark. Langt den største del af koncernens ejendomsinvesteringer er beliggende i Berlin i Tyskland. Den resterende del i hovedstadsområdet i Danmark.

Ordrupdal ApS er moderselskab for den samlede koncern.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på tkr. 118.267 og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. tkr. 1.419.927, og en egenkapital på tkr. 734.498.

Moderselskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på tkr. 118.267, en balancesum pr. 31. december 2020 på tkr. 794.053 og en egenkapital på tkr. 705.972.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i koncernens og moderselskabets aktiviteter i det kommende år. Der forventes sædvanligt resultat af koncernens udlejningsaktiviteter og moderate stigninger på koncerens beholdning af investeringsejendomme, således at forventet koncernresultat for 2021 vil være i interval mio. kr. 30 - 35 efter minoritetsandele.

Vidensressourcer

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

Risikoforhold

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

Moderselskabet har som sådan ingen særlige risikoforhold udover afledt af forhold i tilknyttede- og associerede virksomheder.

Miljøforhold

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

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

hverken koncernen eller moderselskabet udfører forskning- og udviklingsaktiviteter.

Filialer i udlandet

Hverken moderselskabet eller koncernen har filialer i udlandet.

Koncernens aktiviteter udføres gennem tilknyttede virksomheder, der hovedsageligt er organiseret som tyske GmbH selskaber, hvilket svarer til danske anpartsselskaber.

Ordrupdal ApS

Ledelsesberetning

Man deltager herudover i tyske ejendomsfonde, der i Tyskland er organiseret som GbR virksomheder, som er sammenlignelige til danske I/S virksomheder.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Årets resultat for såvel moderselskabet og koncernen ligger i højere end de forventninger, der fremgik af den senest offentliggjorte årsrapport og koncernregnskab.

Den primære årsag til dette er årets regulering af investeringsejendomme på kr. 129,7 mio. Dette er kr. 80 - 90 mio. højere end tidligere år og skal ses i lyset af, at koncernen generelt er forsigtig i sin værdiansættelse af investeringsejendomme. Prisudviklingen i især Berlin har imidlertid været så gunstig, at årets værdiregulering er berettiget.

Anvendte metoder til opgørelse af nøgletal

I nøgletaloversigten er der uddrag af hovedposter fra dels resultatopgørelse og balance.

Der er opgjort nøgletal for soliditetsgrad. Soliditetsgrad er egenkapital i % af balancesummen.

Ordrupdal ApS

Hoved- og nøgletal

Koncern og modervirksomheds udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives:

	2020	2019	2018	2017	2016
Koncern					
Omsætning	60	64	135	77	197
Værdiregulering af investeringsejendomme	130	44	48	37	15
Personaleudgifter	149	58	88	48	52
Afskrivninger	-6	-5	-5	-6	-6
Resultat af primær drift	156	72	97	56	65
Resultat af finansielle poster	-3	-4	-4	-4	-4
Resultat før skat	-12	-8	-9	-9	-13
Årets resultat	121	44	68	41	36
Investeringsejendomme	1.279	1.088	923	895	817
Egenkapital	706	592	560	455	417
Balancesum	1.420	1.190	1.030	949	882
Langfristet gæld	533	430	330	380	358
Kortfristet gæld	23	36	26	37	15
Soliditetsgrad (%)	50	50	54	48	47
Moderselskab					
Indtægter af kapitalandele	119	36	70	42	34
Resultat før skat	118	35	69	41	34
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	710	597	568	458	416
Egenkapital	706	592	560	455	417
Balancesum	794	650	611	478	424
Soliditetsgrad (%)	89	91	92	95	98

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten og koncernregnskabet for Ordrupdal ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Der er foretaget følgende primokorrekktioner:

Moderselskabet og koncernen

Mindre ændringer i primoeegenkapital

Der er i både moderselskabets regnskab og koncernregnskabet en mindre primoregulering, på kr. -0,2 mio. 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, hvor der som oftest er mindre reguleringer til egenkapitalen primo. Reguleringen er ført som korrektion til primoværdien på overført resultat i koncernregnskabet og på datterselskabsreserver i moderselskabets regnskab.

sammenligningstal er ikke tilpasset da beløbene er uvæsentlige.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Moderselskab og koncern

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Moderselskabet og koncernen

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 finansiel post. Hvis valutadisponeringer anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen for udenlandske tilknyttede- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til balancedagens kurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværende 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.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes til balancedagens kurs. Resultatopgørelsens poster omregnes til balancedagens kurs.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ordrupdal ApS og dattervirksomheder, hvori Ordrupdal ApS

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der 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 udignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udignes med moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Nyerhvervede tilknyttede virksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostpris og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 10 år. Resterende negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Positive forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder som følge af ændringer i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwill relaterer sig til.

Opgørelse af goodwill

Moderselskabet

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 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.

Koncernen

Merværdi ved køb af tilknyttede virksomheder omflyttes til de aktivgrupper, som merværdien dækker. For koncernen drejer det sig om merværdi af de underliggende ejendomme, der i hele koncernen ejes i selskabsform.

Minoritetsinteresser

Koncernen

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i note til resultatdisponeringen og i særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Generelt om indregning og måling

Moderselskabet og koncernen

Koncernregnskabet og årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip

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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Moderselskab og koncern

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger og andre driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Koncernen

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Koncernens nettoomsætning består af huslejeindtægter og tilknyttede poster til huslejeindtægter.

Vareforbrug

Koncernen

Vareforbrug omfatter direkte driftsudgifter på koncernens ejendomme såsom løbende vedligeholdelse, forsikringer og ejendomsskatter samt vicevært.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Koncernen

Den tyske del af koncernen har i mindre omfang aktiveret værdi af eget arbejde og projektstyring på de tyske ejendomme, hvor der foregår renovering og ombygning.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Værdien af dette arbejde er medregnet under koncernomsætningen og udgør for regnskabsåret 2020 kr. 3,1 mio.

Andre driftsindtægter

Moderselskabet og koncernen

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

Andre eksterne omkostninger

Moderselskab og koncern

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Moderselskab og koncern

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Moderselskab og koncern

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Moderselskab og koncern

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Moderselskab og koncern

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Koncernen

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Moderselskabet og koncernen

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

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Koncernen indregner alene indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder, idet tilknyttede virksomheder er konsolideret i koncernregnskabet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Moderselskabet og koncernen

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Moderselskabet

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med 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. Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Moderselskabet og koncernen

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Moderselskabet og koncernen

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Investeringsjendomme

Koncernen

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Moderselskabet og koncernen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige 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.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes 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

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. For koncernen dog alene vedr. associerede virksomheder, idet tilknyttede virksomheder er konsoliderede.

Andele i ejendomsfonde opgøres til indre værdi, dog således at de grundlæggende regnskaber for værdiansættelsen er et år bagud, da regnskabsudarbejdelsesproces i Tyskland for disse fonde er meget langsommelig.

Andre finansielle anlægsaktiver

Moderselskabet og koncernen

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Moderselskabet og koncernen

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Moderselskabet og koncernen

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Moderselskabet og koncernen

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

Moderselskabet og koncernen

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

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

I koncernen dog kun vedr. associerede virksomheder, idet tilknyttede virksomheder er konsoliderede.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Hensatte forpligtelser

Moderselskabet og koncernen

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Udskudt skat

Moderselskab og koncern

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skatte aktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Moderselskabet og koncernen

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld 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, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Moderselskabet og koncernen

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabet og koncernen

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Moderselskab og koncern

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

Pengestrømsopgørelsen

Koncernen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

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.

Forklaring af nøgletal

Moderselskab og koncern

I hoved- og nøgletalsoversigten er anført udvalgte hovedtal fra resultatopgørelse og balance.

Soliditetsgrad er beregnet som egenkapitalen i % af balancesummen.

Ordrupdal ApS

Resultatopgørelse

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Bruttofortjeneste		35.263	38.475	-318	-285
Personaleomkostninger	1	-5.776	-4.913	-52	-19
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.257	-3.785	-58	-49
Andre driftsomkostninger	2	-267	-1.337	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		129.694	43.633	0	0
Driftsresultat		155.657	72.073	-428	-353
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		4.959	-6.207	118.735	36.260
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	0	0	2
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.414	1.053	1.593	874
Andre finansielle indtægter	3	1.206	1.209	0	0
Finansielle omkostninger	4	-14.541	-10.469	-1.668	-1.734
Resultat før skat		148.695	57.659	118.232	35.049
Skat af årets resultat	5	27.399	13.629	-34	-260
Årets resultat		121.296	44.030	118.266	35.309
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.959	-6.207	118.735	36.260
Minoritetsinteressers andel af årets resultat		3.029	8.725	0	0
Overført resultat		111.308	39.505	-2.470	-2.955
Resultatdisponering		121.296	44.023	118.265	35.305

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2020

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Aktiver					
Produktionsanlæg og maskiner	6	1.176	882	166	220
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	7	15.915	6.641	0	0
Investeringsjendomme	8	1.261.461	1.080.605	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.278.552	1.088.128	166	220
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	0	0	710.466	597.049
Kapitalandele i associerede virksomheder	10, 11	47.803	42.599	2.337	1.526
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12	0	0	75.755	45.411
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	13	1.505	1.455	1.455	1.455
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	1.559	1.605	27	28
Andre tilgodehavender	15	11.575	11.032	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	16	13.063	10.196	0	0
Finansielle anlægsaktiver		75.505	66.887	790.040	645.469
Anlægsaktiver		1.354.057	1.155.015	790.206	645.689
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.167	418	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		3.031	2.742	261	673
Andre tilgodehavender		2.634	2.824	0	0
Periodeafgrænsningsposter	17	929	811	1	1
Tilgodehavender		7.761	6.795	262	674
Likvide beholdninger		58.109	27.840	3.585	3.608
Omsætningsaktiver		65.870	34.635	3.847	4.282
Aktiver		1.419.927	1.189.650	794.053	649.971

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2020

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		250	250	250	250
Reserve for opskrivninger		4.716	4.716	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		37.943	33.110	702.443	589.755
Overført resultat		661.033	552.146	1.249	219
Udbytte for regnskabsåret		2.000	2.000	2.000	2.000
Minoritetsinteresser		28.556	25.173	0	0
Egenkapital		734.498	617.395	705.942	592.224
Hensættelser til udskudt skat	18	129.076	105.896	0	0
Andre hensatte forpligtelser		595	777	0	0
Hensatte forpligtelser		129.671	106.673	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		86.950	68.940	0	0
Gæld til banker		439.358	354.597	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.389	6.215	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	85.941	53.770
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	0	1.714	3.763
Langfristede gældsforpligtelser	19	532.697	429.752	87.655	57.533
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		12.742	19.321	0	0
Gæld til banker		0	124	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13	623	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.852	2.540	0	0
Selskabsskat		4.109	10.974	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter		275	218	456	214
Periodeafgrænsningsposter		807	108	0	0
Deposita		2.263	1.922	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		23.061	35.830	456	214
Gældsforpligtelser		555.758	465.582	88.111	57.747
Passiver		1.419.927	1.189.650	794.053	649.971

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2020

Eventualforpligtelser	20
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	21
Nærtstående parter	22

Ordrupdal ApS

Egenkapitaloppgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	250	589.755	219	2.000	592.224
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000
Valutakursregulering	0	-2.547	0	0	-2.547
Årets resultat	0	0	1.030	2.000	3.030
Årets opskrivning	0	118.735	0	0	118.735
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-3.500	0	0	-3.500
Egenkapital 31. december 2020	250	702.443	1.249	2.000	705.942

Moderselskab

Egenkapitalopgørelsen

Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	250	4.716	33.110	552.146	2.000	25.173	617.395
Korrektion til primo	0	0	0	-179	0	0	-179
Tilgang ved spaltning og salg af virksomhed mv.	0	0	0	0		360	360
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.000	0	-2.000
Valutakursregulering			-126	-2.242		-6	-2.374
Årets resultat	0	0	0	111.308	2.000	3.029	116.337
Resultat i associerede virksomheder	0	0	4.959	0	0	0	4.959
Egenkapital 31. december 2020	250	4.716	37.943	661.033	2.000	28.556	734.498

Ordrupdal ApS

Pengestrømsopgørelse

	2020	2019
	tkr.	tkr.
Årets resultat	121.296	44.030
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.257	3.785
Regulering af dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-129.694	-43.633
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-4.959	6.207
Regulering af udskudt skat og skatteforpligtelser	27.399	13.629
Andre hensatte forpligtelser	-182	224
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	-3.029	-8.750
Øvrige reguleringer	764	128
Ændring i tilgodehavender	-3.939	2.836
Ændring i leverandørgæld mv.	369	-755
Andre ændringer i driftskapital	312	901
Pengestrømme fra ordinær drift	11.594	18.602
Betalt selskabsskat	-7.154	3.745
Pengestrøm fra driftsaktivitet	4.440	22.347
Køb af investeringsejendomme	-44.216	-135.172
Salg af investeringsejendomme	1.661	6.047
Køb af driftsmidler	-1.383	-760
Salg af materielle anlægsaktiver	1.789	277
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-459	-465
Forudbetaling for anlægsaktiver	-9.300	4.734
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-51.908	-125.339
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-22.774	-10.850
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-15.951	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-18.433	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	105.102	84.588
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	29.793	34.488
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder	-50	-80
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	50	109
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	77.737	108.255
Ændringer i likvider	30.269	5.263
Likvider, primo	27.840	22.577
Likvider, ultimo	58.109	27.840

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	5.776	4.913	52	0
Andre personaleomkostninger	0	0	0	19
	5.776	4.913	52	19
Gennemsnitligt antal beskæftigede		5		0
Koncernen anvender undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens §98 b. stk. 3 og oplyser ikke løn pr. ledelseskategori.				
2. Andre driftsomkostninger				
Andre driftsomkostninger	267	1.337	0	0
	267	1.337	0	0
3. Andre finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	1.206	1.209	0	0
	1.206	1.209	0	0
4. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	3	1.629	1.557
Andre finansielle omkostninger	14.541	10.466	39	177
	14.541	10.469	1.668	1.734
5. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	4.766	5.032	0	0
Skat vedrørende tidligere år	-64	418	0	0
Hensættelse til udskudt skat	22.697	8.179	0	0
Skat vedr. tilknyttede virksomheder	0	0	0	-261
Regulering af tidligere års skat	0	0	-34	1
	27.399	13.629	-34	-260

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
6. Produktionsanlæg og maskiner				
Kostpris primo	2.055	1.654	269	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-4	0	0	0
Tilgang ved køb af virksomhed	2.100	0	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.382	760	0	269
Afgang i årets løb	-3.052	-359	0	0
Kostpris ultimo	2.481	2.055	269	269
Af- og nedskrivninger primo	-1.173	-1.158	-49	0
Tilgang ved køb af virksomhed	-1.200	0	0	0
Årets afskrivninger	-411	-97	-54	-49
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.479	82	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.305	-1.173	-103	-49
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.176	882	166	220
7. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	6.642	11.375	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-27	0	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.300	6.641	0	0
Afgang i årets løb	0	-11.375	0	0
Kostpris ultimo	15.915	6.641	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.915	6.641	0	0

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
8. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	537.171	407.841	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-1.800	131	0	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	21.835	0	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	44.216	135.247	0	0
Afgang i årets løb	-1.661	-6.047	0	0
Kostpris ultimo	599.761	537.172	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-42.224	-38.834	0	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	-6.139	0	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	172	-12	0	0
Årets afskrivninger	-3.364	-3.377	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-51.555	-42.223	0	0
Dagsværdireguleringer primo	585.656	541.901	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-2.092	122	0	0
Årets reguleringer	130.360	67.886	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-669	-24.253	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	713.255	585.656	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.261.461	1.080.605	0	0

Ejendomme i Tyskland

Bruttoværdi på den tyske ejendomsporteføje er 145.278.000 € der er beregnet ud fra rentabilitet og m2 priser. M2 priser beror for en stor del på eksterne mæglervurderinger foretaget op til statusdagen samt koncernens egne rentabilitetsberegninger.

Anvendte m2 priser ligger mellem 2.500 - 4.000 € pr. m2. Gennemsnitlig m2 pris i værdiansættelsen for 2020 er 3.377 € pr. m2.

Langt de fleste af koncernens tyske ejendomme er anlægsejendomme, der er fuldt udlejet. Alene en mindre del er bestemt for salg. Der sælges løbende ejerlejligheder, hvor salgspris pr. m2 typisk ligger mellem 4.000 og 5.000 €

Der er i regnskabsåret aktiveret eget arbejde på ejendomme med kr. 3,1 mio.

Ejendomme i Danmark

Koncernens ejendomme er optaget til dagsværdi på kontant basis ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommenes driftsbudgetter.

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019

Ejendommens afkast ligger mellem 4,25 - 5,75% som er konform med ejendommens beliggenhed i og omkring hovedstandsområdet.

Ejendomme beliggende i København og nærmeste omegn har lavere afkastkrav.

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo			4.795	4.795
Kostpris ultimo			4.795	4.795
Opskrivninger primo			582.910	563.247
Ændring som følge af praksisændring og fejl tidligere år			-181	-929
Ændring som følge af valutakursregulering			-2.366	177
Årets resultat			127.308	34.759
Udloddet udbytte			-2.000	-5.000
Opskrivninger ultimo			705.671	592.254
Regnskabsmæssig værdi ultimo			710.466	597.049

10. Oplysning om kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rørsø ApS	Danmark, København	100,00	6.193	516
Ordrupdal Ejendomme ApS	Danmark, København	100,00	11.661	3.678
Ordrupdal GmbH	Tyskland, Berlin	100,00	692.586	113.745
Skjoldenæsholm Skov og Natur A/S	Danmark, København	100,00	25	9.369
Enekilde A/S	Danmark, København	10,00	252	-148
			710.717	127.160

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS	Danmark, København	50,00	4.624	1.573
Immobilienfonds Rungiusstr. GbR	Tyskland, Berlin	45,84	34.884	6.895
MAREAL Immobilienfond 2 GbR	Tyskland, Berlin	69,70	20.954	-48
IKAR Immobilienfonds 23 GbR	Tyskland, Berlin	22,92	40.934	2.409
Grundreal Immobilienfonds 4 GbR	Tyskland, Berlin	47,70	6.905	135
Grundreal Immobilienfonds 11 GbR	Tyskland, Berlin	38,19	5.803	789
			114.104	11.753

Koncernen deltager i en række ejendomsfonde, hvor ejerskabet ligger mellem 22 og 69%. Fondene er tyske "GbR"

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019

virksomheder, som kan sammenlignes med dansk I/S virksomhed.

Fælles for fondene er, at bestemmende indfyldelse alene kan udøves med ejerandel på over 75% hvorfor koncernen i ingen af fondene har bestemmende indflydelse og derfor opført som associerede virksomheder

I en enkelt fond ejer man 5% hvorfor denne andel er opført under "Andre værdipapirer og kapitalandele"

11. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	9.489	9.101	25	25
Ændring som følge af valutakursregulering	-38	0	0	0
Tilgang i årets løb	409	388	0	0
Kostpris ultimo	9.860	9.489	25	25
Opskrivninger primo	33.110	39.317	1.501	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-126	0	0	0
Årets resultat	4.959	-6.207	786	1.501
Opskrivninger ultimo	37.943	33.110	2.287	1.501
Årets nedskrivninger	0	0	-15	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	-15	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.803	42.599	2.297	1.526

12. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	0	0	45.411	40.837
Årets tilgang	0	0	30.344	5.889
Årets afgang	0	0	0	-1.315
	0	0	75.755	45.411

Af ovenstående tilgodehvaende er kr. 25 mio. ansvarlig kapital i "Ordrupdal Ejendomme ApS". Den ansvarlige kapital forrentes ikke og afdrages heller ikke. Tilgodehavendet kan opsiges med et års varsel fra 1. januar 2022

13. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Saldo primo	1.455	1.375	1.455	1.375
Tilgang i året	50	80	0	80
Afgang i året	0	0	0	0
	1.505	1.455	1.455	1.455

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
14. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	1.613	1.613	27	28
Kostpris ultimo	1.613	1.613	27	28
Af- og nedskrivninger primo	-8	-5	0	0
Årets nedskrivninger	-46	-3	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-54	-8	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.559	1.605	27	28
15. Andre tilgodehavender				
Anskaffelsessum primo	11.032	12.015	0	0
Kursregulering	-45	3	0	0
Tilgang i året	915	239	0	0
Afgang i året	-327	-1.225	0	0
	11.575	11.032	0	0
16. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Anskaffelsessum primo	10.196	11.574	0	0
Kursregulering	54	-101	0	0
Tilgang i året	4.040	1.188	0	0
Afgang i året	-1.227	-2.465	0	0
	13.063	10.196	0	0
17. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	929	811	1	1
Saldo ultimo	929	811	1	1

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger som forsikringer, kontingenter, honorarer mv.

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
18. Hensættelser til udskudt skat				
Udskudt skat primo	105.896	97.717	0	0
Kursregulering	-417	0	0	0
Årets hensættelse til udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	23.597	8.179	0	0
Saldo ultimo	129.076	105.896	0	0

19. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	86.950	2.721	76.020
Gæld til banker	439.358	10.021	343.949
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.389	0	6.389
	532.697	12.742	426.358

Moderselskab

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	85.941	0	80.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.714	0	1.000
	87.655	0	81.000

20. Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ordrupdal ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

For regnskabsåret er der for den danske del af koncernen ingen aktuel selskabsskat til betaling, hvorfor skyldig skat i moderselskabet er anført til kr. 0.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb

Koncernen

Der er ingen eventualforpligtelser på statusdagen.

21. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskabet

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen. Der er stillet sikkerhed for dattervirksomheder i form af kautionserklæring.

Koncernen

Til sikkerhed for egne gældsforpligtelser i koncernen er deponeret følgende:

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019

Rørsø ApS

Ejerpantebrev nom. kr. 26.044.900 i grunde og bygninger overfor prioritetslån.

Ejerpantebrev nom. kr. 16.700.000 i Stubbekøbingvej 90, Skolegade 31 + 33, Jernbanegade 42, Holchsgade 7 overfor selskabets såvel som moderselskabets, Ordrupdal ApS, bankengagement.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver er kr. 14,7 mio.

Den bogførte langfristede gæld er kr. 12,4 mio.

Ordrupdal Ejendomme ApS

Ejendommen Lavendelstræde 1, 3. tv., 1462 København K, Ejerforeningen Mozarthuset har til sikkerhed for betaling af fællesudgifter mv. tinglyst pant med 1. prioritets panteret kr. 40.000 samt Nykredit har et ejerpantebrev på kr. 3.320.000.

Ejendommen Storstræde 21, 2620 Albertslund, Handelsbanken har et ejerpantebrev på kr. 21.850.000 og Nykredit Realkredit A/S har ejerpantebrevet på kr. 30.040.000.

Ejendommen Søndre Jernbanevej 4A, 3400 Hillerød, Nykredit Realkredit A/S har et ejerpantebrev på kr. 40.686.325 og ejerpantebrev kr. 14.286.325.

Ejendommen Ketteholm 39, 41, 43, 45, 47, 51, 69 og 73, 2650 Hvidovre, anden dokument kr. 5.000, Nykredit Realkredit A/S har et ejerpantebrev på kr. 22.092.000 og ejerpantebrev kr. 2.253.000.

Ejendommen Hovedgaden 23, 3460 Birkerød, ejerpantebrev kr. 14.400.000.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver er kr. 143 mio.

Den bogførte langfristede gæld er kr. 68,8 mio.

Skjoldenæsholm Skov og Natur A/S

Ejendommen Skjoldenæsvej 101, 4174 Jystrup Midtsj, Nykredit Realkredit A/S har et realkreditpantebrev på kr. 8.585.000, kr. 3.000.000 og kr. 1.415.000 samt Nykredit Bank A/S har ejerpantebrev kr. 2.000.000

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver er kr. 16 mio.

Den bogførte langfristede gæld er kr. 8,4 mio.

1. Ordrupdal Immobilien GmbH

Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebrev på i alt 31,2 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 11,9 mio. €

Meinekehus GmbH

Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebrev på i alt 15,1 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 6,6 mio. €

Ordrupdal Teltow Wohnen GmbH

Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebrev på i alt 13,7 mio. €

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019

Den bogførte langfristede gæld er 13,6 mio. €.

Elsengrundbesitz GmbH

Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 21 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 20,8 mio. €

Elsengrundbesitz Genter Strasse GmbH

Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 6,3 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 1,1 mio. €

HP & RG Immobilien GmbH

Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 1 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 0.

Hausburgquartier GmbH

Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 14 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 6,3 mio. €.

22. Nærtstående parter

Nærtstående part med bestemmende indflydelse er Christian Piil Andersen, København, Danmark.

Alle transaktioner med nærtstående er foretaget på markedsvilkår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Piil Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 109.40.xxx.xxx

2021-07-14 14:29:23Z

NEM ID 

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2021-07-14 14:34:05Z

NEM ID 

Christian Piil Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 109.40.xxx.xxx

2021-07-14 14:39:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JYNQL-WWF60-TQFUZ-1EKVQ-6EVEH-FLJN

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>