

Ordrupdal ApS

Christian IX's Gade 2, 2.

1111 København K

CVR-nr. 21841498

Årsrapport for 2023

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juli 2024

Christian Piił Andersen
Dirigent

Ordrupdal ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	10
Hoved- og nøgletal	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse	27
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30

Ordrupdal ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt koncernregnskabet og årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ordrupdal ApS.

Koncernregnskabet og årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

København, den 15. juli 2024

Direktion

Christian Piil 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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder 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 i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Aabenraa, 15. juli 2024

Intension

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Ordrupdal ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2023 - 31. december 2023
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 ApS	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 (stemmemajoritet)	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.27.516	48,59%
MAREAL Immobilienfond 2 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 1.446	tkr. 10.777	74,31%
IKAR Immobilienfonds 23 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 6.928	tkr. 51.634	22,92%
Grundreal Immobilienfonds 4 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 1.005	tkr. 7.490	47,26%
Dronninggård Ejendomme ApS	Danmark, Købehavn	tkr. 40	tkr. 40	7,5%
Grundreal Immobilienfonds 11 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 2.275	tkr. 16.955	38,19%
Dolzinger Strasse 23 GbR	Tyskland, Berlin	t€ 2.656	tkr. 19.795	46,15%

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

Koncernens ejendoms lån er langt overvejende finansieret med fastforrentede lån til 1- 2 % i rente i en periode på 10 - 25 år.

Koncernens ejendomme drifter særdeles fornuftigt og med meget lav tomgang. I Berlin er der stor mangel på lejeboliger, og vi ser en betydelig stigende leje ved genudlejning af vores eksisterende lejligheder og vi har stort set ingen tomgang.

Den globalt stigende rente har tidligere medført et fald i markedspriserne på boligejendomme og koncernen har i 2022 valgt at tilpasse markedspriserne på ejendomsporteføljen i Berlin med en nedjustering på ca. 14 %, hvilket alene for koncernens tyske ejendomme betød en nedskrivning på kr. 143 mio.

I 2023 har markederne og renterne stabiliseret sig, og koncernen har således i indeværende år i alt opvurderet den samlede ejendomsportefølje med kr. 55 mio., hvoraf kr. 47 mio. er på den tyske portefølje.

Koncernens løbende drift er særdeles tilfredsstillende med et indtjeningsbidrag på kr. 31 mio.

Koncernen har investeret meget konservativt og ejer næsten udelukkende boligejendomme med kun lidt erhverv og med gode beliggenheder i Berlin, Potsdam og Storkøbenhavn.

Koncernen har en soliditet på 51% excl. minoritetsinteresser.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på tkr. 66.805 og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. tkr. 1.480.175, og en egenkapital på tkr. 790.896.

Moderselskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på tkr. 58.344, en balancesum pr. 31. december 2023 på tkr. 870.304 og en egenkapital på tkr. 749.395.

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 2024 vil være i interval mio. kr. 30 - 40 mio. efter minoritetsandele. Det forventes, at renterne ikke vil stige i forhold til det nuværende niveau. Tværtom forventes det, at renterne vil falde moderat i løbet af 2024.

De i 2022 foretagne væsentlige nedskrivninger på koncerens ejendomsportefølje forventes at være af midlertidig karakter. En del af disse nedskrivninger er tilbageført i år og der forventes at kunne tilbageføres yderligere nedskrivninger i 2024 og årene herefter.

Vidensressourcer

Ordrupdal ApS

Ledelsesberetning

Koncernens og moderselskabets ledelse har efterhånden opbygget en solid viden om ejendomsmarkedet i Berlin og Danmark, og hvorledes dette udvikler sig. Dels ledelsen alene 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.

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 væsentligt 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. 55 mio., som er en uventet højere opjustering af koncernens ejendomsportefølje, der primært er udløst på grund af lavere stigning i renter som forventet.

Det er hovedsageligt den tyske del af koncernens ejendomsportefølje, der tegner årets opjusteringer og denne portefølje er opjusteret med kr. 47 mio. eller 4,5% i forhold til værdien pr. 31/12 2022.

Det er koncernledelsens opfattelse, at de opjusteringer vi ser her i 2023 vil fortsætte i 2024 og man i 2025 vil være tilbage på værdiniveauet fra før 2022.

Anvendte metoder til opgørelse af nøgletal

I nøgletalsoversigten 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 i mio. kr.:

	2023	2022	2021	2020	2019
Koncern					
Omsætning	54	48	55	49	50
Værdiregulering af investeringsejendomme	55	-143	106	130	44
Personaleudgifter	-8	-7	-6	-6	-5
Afskrivninger	-6	-6	-6	-3	-4
Resultat af primær drift	80	-117	138	156	72
Resultat af finansielle poster	1	-15	-4	-3	-8
Resultat før skat	81	-132	134	149	58
Årets resultat	67	-111	109	121	44
Investeringsejendomme	1.340	1.268	1.427	1.279	1.088
Egenkapital (excl. minoritet)	749	693	804	706	592
Balancesum	1.480	1.408	1.557	1.420	1.190
Langfristet gæld	526	530	535	533	430
Kortfristet gæld	30	29	33	23	36
Soliditetsgrad (%)	51	49	52	50	50
Moderselskab					
Indtægter af kapitalandele	60	-108	105	119	36
Resultat før skat	58	-110	104	118	35
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	754	696	808	710	597
Egenkapital	749	692	805	706	592
Balancesum	870	813	932	794	650
Soliditetsgrad (%)	86	85	86	89	91

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten og koncernregnskabet for Ordrupdal ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Der er foretaget følgende primokorrekationer:

Moderselskabet og koncernen

Mindre ændringer i primoeegenkapital

Der er i både moderselskabets regnskab og koncernregnskabet en mindre primoregulering, på kr. -0,9 mio. der stammer fra primoreguleringer i den tyske del af koncernen. Årsagen er, at de tyske regnskaber har en længere bearbejdningsperiode, 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.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ordrupdal ApS og dattervirksomheder, hvori Ordrupdal ApS 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 udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udlignes 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 allokteres 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

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i note til resultatdisponeringen og i særskilt hovedpost under egenkapitalen.

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

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.

Værdien af dette arbejde er medregnet under koncernomsætningen og udgør for regnskabsåret 2023 kr. 1,1 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.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 deklareres.

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 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

Moderselskabet og koncernen

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 deklareres.

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.

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

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 hhv. værdiansættelse af m² ud fra markedskonforme eksterne vurderinger.

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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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 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.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 garantforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en 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 skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudt 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 nominal værdi.

Anden gæld

Moderselskabet og koncernen

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Moderselskabet og koncernen

Periodeafgrænsningsposter 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.

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 nøgletaloversigten er anført udvalgte hovedtal fra resultatopgørelse og balance.

Soliditetsgrad er beregnet som egenkapitalen i % af balancesummen.

Indtjeningsgrad (EBITDA-margin) (%)	=	$\frac{\text{Resultat før afskrivninger} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Aktivernes omsætningshastighed	=	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gns. aktiver}}$
Udbytteprocent (%)	=	$\frac{\text{Udbytte} \times 100}{\text{Virksomhedskapital}}$
Reel udbytteprocent (%)	=	$\frac{\text{Udbytte} \times 100}{\text{Egenkapital i alt}}$
Varelager i procent af aktiver i alt (%)	=	$\frac{(\text{Råvarelager} + \text{Varer under fremst.} + \text{Færdigvarelager}) \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$

Ordrupdal ApS

Anvendt regnskabspraksis

Langfristet lagerfinansiering (%)	=	$\frac{(\text{Egenkap.} + \text{Langfristede forpl.} - \text{Anlægsakt.}) \times 100}{\text{Råvarelager} + \text{Varer under fremstilling} + \text{færdigvarelager}}$
Kortfristede forpligtelser i % af forpligtelser i alt (%)	=	$\frac{\text{Kortfristede forpligtelser} \times 100}{\text{Forpligtelser i alt}}$
Finansierungsgrad I	=	$\frac{\text{Anlægsaktiver i alt}}{\text{Aktiver i alt} - \text{Kortfristede forpligtelser}}$
Finansierungsgrad II	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver i alt}}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
Likviditetsgrad I	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver i alt}}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
Likviditetsgrad II	=	$\frac{\text{Mest likvide omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
Likviditetsgrad III	=	$\frac{\text{Likvider}}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
Debitors omsætningshastighed (dage)	=	$\frac{\text{Gns. tilgodehavender fra salg og tjenesteyd.} \times 360}{\text{Nettoomsætning} \times 1,25}$
Varelagerets omsætningshastighed (dage)	=	$\frac{(\text{Råvarelager} + \text{Varer under fremst.} + \text{Færdigvarelager}) \times 360}{\text{Materiale- og vareforbrug}}$
Likvider i procent af nettoomsætning (%)	=	$\frac{\text{Likvider} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Rentedækningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Finansielle omkostninger}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$
Gearing (%)	=	$\frac{\text{Forpligtelser i alt} \times 100}{\text{Egenkapital i alt}}$
Indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapitalen}}{\text{Virksomhedskapitalen}}$
Lønomsætning i procent af nettoomsætningen (%)	=	$\frac{\text{Lønomsætning}}{\text{Nettoomsætning}}$

Ordrupdal ApS

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Bruttofortjeneste		38.526	39.878	-338	-397
Personaleomkostninger	1	-7.622	-7.007	-431	-400
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.055	-6.169	-54	-54
Andre driftsomkostninger	2	-112	-736	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		55.218	-143.113	0	0
Driftsresultat		79.955	-117.147	-823	-851
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	3	12.116	-5.700	59.970	-108.489
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	0	4	19
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2	-968	2.498	2.592
Andre finansielle indtægter	4	2.541	1.974	0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	0	-3.494	-3.635
Andre finansielle omkostninger		-13.756	-10.653	-271	-86
Resultat før skat		80.858	-132.494	57.884	-110.450
Skat af årets resultat	6	-14.053	21.921	450	607
Årets resultat		66.805	-110.573	58.334	-109.843
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500	2.000	1.500	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.379	-7.627	59.968	-108.488
Minoritetsinteressers andel af årets resultat		8.474	-729	0	0
Overført resultat		51.452	-104.217	-3.134	-3.355
Resultatdisponering		66.805	-110.573	58.334	-109.843

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2023

	Note	Koncern 2023 tkr.	2022 tkr.	Moderselskab 2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiver					
Produktionsanlæg og maskiner	7	1.492	1.552	4	58
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	8	0	0	0	0
Investeringsjendomme	9	1.339.691	1.267.937	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.341.183	1.269.489	4	58
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10, 11	0	0	753.643	696.080
Kapitalandele i associerede virksomheder	11, 12	66.770	54.039	3.487	3.360
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13	0	0	109.708	111.059
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14	20.879	18.904	1.129	1.055
Andre værdipapirer og kapitalandele	15	2.536	2.530	59	59
Andre tilgodehavender	16	11.683	9.359	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	17	19.020	16.992	0	0
Finansielle anlægsaktiver		120.888	101.824	868.026	811.613
Anlægsaktiver		1.462.071	1.371.313	868.030	811.671
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.906	1.006	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		3.438	2.254	1.240	450
Andre tilgodehavender		2.158	4.594	1	0
Periodeafgrænsningsposter	18	592	432	31	27
Tilgodehavender		8.094	8.286	1.272	477
Likvide beholdninger		10.010	28.556	1.002	470
Omsætningsaktiver		18.104	36.842	2.274	947
Aktiver		1.480.175	1.408.155	870.304	812.618

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2023

	Note	Koncern 2023 tkr.	2022 tkr.	Moderselskab 2023 tkr.	2022 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		250	250	250	250
Reserve for opskrivninger		4.716	4.716	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		35.751	30.320	746.770	689.079
Overført resultat		707.179	655.052	875	1.008
Udbytte for regnskabsåret		1.500	2.000	1.500	2.000
Minoritetsinteresser		41.500	33.216	0	0
Egenkapital		790.896	725.554	749.395	692.337
Hensættelser til udskudt skat	19	131.521	120.953	0	0
Andre hensatte forpligtelser		1.334	2.759	0	0
Hensatte forpligtelser		132.855	123.712	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		104.826	99.812	0	0
Gæld til banker		415.626	423.888	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.963	5.838	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	119.456	119.140
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	0	183	489
Langfristede gældsforpligtelser	20	526.415	529.538	119.639	119.629
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		16.475	15.528	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		660	960	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.740	2.965	0	0
Selskabsskat		2.444	5.130	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter		1.998	429	1.270	652
Periodeafgrænsningsposter		729	578	0	0
Deposita		3.963	3.761	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		30.009	29.351	1.270	652
Gældsforpligtelser		556.424	558.889	120.909	120.281
Passiver		1.480.175	1.408.155	870.304	812.618

Ordrupdal ApS

Balance 31. december 2023

Eventualforpligtelser	21
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	22
Nærtstående parter	23

Ordrupdal ApS

Egenkapitalopgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	250	689.079	1.009	2.000	692.338
Korrektion til primo	0	-158	0	0	-158
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000
Valutakursregulering	0	880	0	0	880
Årets resultat	0	0	-134	1.500	1.366
Årets opskrivning	0	59.969	0	0	59.969
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-3.000	0	0	-3.000
Egenkapital 31. december 2023	250	746.770	875	1.500	749.395

Moderselskab

Ordrupdal ApS

Egenkapitalopgørelsen

Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	250	4.716	30.320	655.052	2.000	33.216	725.554
Korrektion til primo	0	0	0	-880	0	-253	-1.133
Foreslået udbytte	0	0	0	0	1.500	0	1.500
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.000	0	-2.000
Valutakursregulering	0	0	52	1.555	0	63	1.670
Årets resultat	0	0	5.379	51.452	0	8.474	65.305
Egenkapital 31. december 2023	250	4.716	35.751	707.179	1.500	41.500	790.896

Ordrupdal ApS

Pengestrømsopgørelse

	2023 tkr.	2022 tkr.
Årets resultat	66.805	-110.573
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.055	6.169
Regulering af dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-55.218	143.113
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-12.116	5.700
Regulering af udskudt skat og skatteforpligtelser	14.053	-21.921
Andre hensatte forpligtelser	-1.425	-119
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	-8.474	729
Øvrige reguleringer	-297	-485
Ændring i tilgodehavender	-2.816	1.785
Ændring i leverandørgæld mv.	2.344	-2.238
Andre ændringer i driftskapital	-107	1.187
Pengestrømme fra ordinær drift	8.804	23.347
Betalt selskabsskat	-3.870	-1.587
Pengestrøm fra driftsaktivitet	4.934	21.760
Køb af investeringsejendomme	-25.196	-19.641
Salg af investeringsejendomme	7.645	23.720
Køb af driftsmidler	-318	-538
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-513	-9.117
Udlån til associerede virksomheder	-1.975	-367
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-20.357	-5.943
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-16.357	-18.070
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	5.359	13.348
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	7.750	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	125	-1.450
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3.123	-6.172
Ændringer i likvider	-18.546	9.645
Likvider, primo	28.556	18.911
Likvider, ultimo	10.010	28.556

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	7.622	7.007	426	396
Andre personaleomkostninger	0	0	5	4
	7.622	7.007	431	400

Koncernen anvender undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens §98 b. stk. 3 og oplyser ikke løn pr. ledelseskategori.

2. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger	112	736	0	0
	112	736	0	0

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Resultatandele i tilknyttede virksomheder				
Resultat Rørsø ApS	0	0	631	179
Resultat Ordrupdal Ejendomme ApS	0	0	7.908	17.738
Resultat Ordrupdal GmbH	0	0	49.053	-132.392
Resultat Enekilde A/S	0	0	811	224
Resultat Skjoldenæsholm Skov og Natur A/S	0	0	1.440	5.595
	0	0	59.843	-108.656

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Resultatandele i associerede virksomheder	2023	2022	2023	2022
Ejendomsfonde, Tyskland	4.442	-8.009	0	0
Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS	127	167	0	0
Dronninggård Ejendomme ApS	7.547	2.142	0	0
Resultat Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS	0	0	127	167
	12.116	-5.700	127	167
4. Andre finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	2.541	1.974	0	0
	2.541	1.974	0	0
5. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	13.756	10.653	271	86
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.494	3.635
	13.756	10.653	3.765	3.721
6. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	5.341	5.025	0	333
Skat vedrørende tidligere år	0	-940	0	0
Hensættelse til udskudt skat	8.712	-26.006	0	0
Skat vedr. tilknyttede virksomheder	0	0	-450	0
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	-940
	14.053	-21.921	-450	-607

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
7. Produktionsanlæg og maskiner				
Kostpris primo	3.529	2.991	269	269
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	318	538	0	0
Kostpris ultimo	3.847	3.529	269	269
Af- og nedskrivninger primo	-1.977	-1.566	-211	-157
Årets afskrivninger	-369	-411	-54	-54
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-9	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.355	-1.977	-265	-211
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.492	1.552	4	58
8. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	0	30.102	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	0	-5	0	0
Afgang i årets løb	0	-30.097	0	0
Kostpris ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	0

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
9. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	652.978	633.967	0	0
Korrektion til primo	-546	29.359	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	1.438	17	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	25.196	19.641	0	0
Afgang i årets løb	-4.753	-30.006	0	0
Kostpris ultimo	674.313	652.978	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-60.601	-54.969	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-900	-1	0	0
Årets afskrivninger	-5.397	-5.631	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-66.898	-60.601	0	0
Dagsværdireguleringer primo	675.561	818.634	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	1.490	37	0	0
Årets reguleringer	55.225	-143.111	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	732.276	675.560	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.339.691	1.267.937	0	0

Ejendomme i Tyskland, 145,5 mio. €

Dagsværdi på den tyske ejendomsportefølje er 145,5 mio. € der er beregnet ud fra rentabilitet og m2 priser. M2 priser beror for en stor del på historiske eksterne mæglervurderinger samt koncernens egne rentabilitetsberegninger, herunder de faktiske priser, man sælger ejerlejligheder til pr. m2.

Anvendte m2 priser ligger mellem 3.000- 5.000 € pr. m2. Gennemsnitlig m2 pris i værdiansættelsen for 2023 er 3.406 € pr. m2, hvilket er 147 € mere pr. m2 end sidste år som svarer til en opskrivning af den tyske ejendomsportefølje med 4,5%, eller en opskrivning på brutto 6,3 mio. €.

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 4.500 og 5.500 €.

Gennemsnitlig m2 pris på ejendomme til udlejning er 3.021 € pr. m2. Gennemsnitlig m2 pris på ejendomme til salg som ejerlejligheder er 5.072 € pr. m2.

Der haves i Berlin et samlet lejeareal på omkring 43.000 m2 der stort set alene består af boliglejemål beliggende centralt i Berlin i attraktive kvarterer henholdsvis i attraktive forstæder. Den gennemsnitlige leje pr. m2 pr. år er 110 €. Leje pr. m2 er svagt stigende med årlige stigninger mellem 2 - 3%. Der er i værdiberegning ikke indregnet tomgang, da man ikke har svært ved at udleje tomme lejemål og den generelle tomgang i Berlin alene ligger på omkring 1%.

Der er i regnskabsåret aktiveret eget arbejde på ejendomme for i alt 0,1 mio. €.

Alle tyske ejendomme er som udgangspunkt vurderet ud fra en forrentning på 4%. I Tyskland er lejemarkedet

Ordrupdal ApS

Noter

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022

således, at lejerne ud over basishuslejen (Kaltmiete) ved siden af særskilt betaler ejendommens driftsudgifter, forsikringer mv. Dette er årsagen til, at ejendommene værdiansættes ud fra basishuslejen (Kaltmiete). Denne ganges typisk ud med faktor 25, der vil give en forrentning på 4%.

Godt beliggende ejendomme eller ejendomme med potentiale til at sælge lejlighederne som ejerlejlighederne i takt med, at disse bliver ledige for lejere er værdiansat til faktiske og forventede salgspriser pr. m2 som ejerlejligheder. M2 priser er som nævnt ovenfor for ejerlejligheder.

Da koncernens tyske ejendomme for en væsentlig del består af ejendomme med reserver for salg som ejerlejligheder vil en samlet forrentningsberegning ud fra faktiske indtægter og ansat markedsværdi ikke give en retvisende procentsats. Den aktuelle procentsats ville ligge under 3%.

Hvis m2 prisen var 10% lavere end 3.406 € pr. m2 eller 3.065 € pr. m2 ville porteføljen have en værdi på 131,8 mio. €.

Ejendomme i Danmark

Virksomhedens investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi ud fra forventede og realiserede afkastberegninger efter normalindtjeningsmodellen.

Ejendom, Sdr. Jernbanevej 4, A-F, Hillerød, kr. 59,8 mio.

Selskabets ejendom, der omfatter erhvervslejemål til kontor, liberale erhverv og undervisning er optaget til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget med et afkast på 6,25% som er det samme som sidste år.

Gennemsnitlig leje pr. m2 er kr. 1.062 pr. år. Ejendommens samlede areal er 3.805 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

Afkastprocenten og den gennemsnitlige leje vurderes konform for området og lignende ejendomme.

Hvis afkastprocenten var 7,25% ville ejendommens værdi være kr. 51,6 mio.

Storstræde 21, Albertslund, kr. 37,7 mio.

Selskabets ejendom, der omfatter boliglejemål over 100m2 er optaget til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget med et afkast på 4,25%. Det er 0,25% højere end sidste år.

Gennemsnitlig leje pr. m2 er kr. 1.350 pr. år. Ejendommens samlede areal er 1.634 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

Afkastprocenten og den gennemsnitlige leje vurderes konform for området og lignende ejendomme.

Hvis afkastprocenten var 5,25% ville ejendommens værdi være kr. 30,5 mio.

Hovedgaden 23, Birkerød, kr. 36,4 mio.

Selskabets ejendom, der omfatter erhvervslejemål til butik og boliglejemål under 100 m2, er optaget til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget med et vægtet afkast på 5,26%, som består af afkastprocent på 4,5% for bolig og 6,5% for erhverv.

Gennemsnitlig leje pr. m2 bolig er kr. 1.850 pr. år. Ejendommens samlede boligareal er 768 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

Gennemsnitlig leje pr. m2 erhverv (detail) er kr. 1.170 pr. år. Ejendommens samlede erhvervsareal er 749 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

Ordrupdal ApS

Noter

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022

Afkastprocenten og den gennemsnitlige leje vurderes konform for området og lignende ejendomme.

Hvis afkastprocenten var 6,25% ville ejendommens værdi være kr. 30,7 mio.

Ketteholm 39 m.fl, Hvidovre, kr. 16,4 mio.

Selskabets ejendom består af 7 lejemål (rækkehuse), er optaget til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget med et afkast på 2,75%. Husene sælges typisk, når lejeforhold ophører. upside ved salg er indregnet i markedsværdien.

Gennemsnitlig leje pr. m2 bolig er kr. 1.050 pr. år. Ejendommens samlede boligareal er 744 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

Afkastprocenten og den gennemsnitlige leje vurderes konform for området og lignende ejendomme.

Hvis afkastprocenten var 3,75% ville ejendommens værdi være kr. 12 mio.

Amager Landevej 54-56, Amager, kr. 33,4mio.

Selskabets ejendom, der omfatter erhvervslejemål til liberale erhverv og boliglejemål under 100m2 er optaget til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget med et afkast på 4,46% som består af afkastprocent på 4,25% for bolig og 6% for erhverv.

Gennemsnitlig leje pr. m2 bolig er kr. 1.600 pr. år. Ejendommens samlede boligareal er 1.124 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

Gennemsnitlig leje pr. m2 erhverv (liberal erhverv) er kr. 830 pr. år. Ejendommens samlede erhvervsareal er 304 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

Afkastprocenten og den gennemsnitlige leje vurderes konform for området og lignende ejendomme.

Hvis afkastprocenten var 5,5% ville ejendommens værdi være kr. 27,1 mio.

Ejendom, Haderslevvej 16A m.fl., Helsingør, kr. 13,1 mio.

Selskabets ejendom, der omfatter 7 lejeboliger - hvoraf 2 er frasolgt efter købet i år - boliglejemål på over 100 m2. De 5 tilbageværende boliger er optaget til dagsværdi ved at tillægge 10% til ejendommens anskaffelsessum. Anskaffelsessummen på de 2 der er frasolgt blev realiseret med en avance på 30%, eller kr. 1,4 mio.

Skolegade 31 og 33

Holchsgade 7

Stubbekøbingvej 90 Jernbanegade 42, Nykøbing Falster, kr. 14,3 mio.

Ejendommene står opført til samlet kr. 14,3 mio. der vurderes konform med andre ejendomme i området og fremkommer via afskrivning på den oprindelige købesum med tillæg af en tidligere opskrivning.

Ejendommene har ikke været genstand for opskrivning ud over en historisk opskrivning på kr. 4,7 mio, der i koncernregnskabet står opført som en opskrivningshenlæggelse.

Ejendommene har i 2023 genereret et resultat før afskrivninger på kr. 1,1 mio., der med en forrentning på 7% - der vurderes konform for Sydsjælland - vil give en markedsværdi på kr. 15,6 mio.

"Skjoldenæsholm", 33,4 mio.

Af den samlede ejendomsværdi udgør landbrugsjord kr. 22 mio. til en HA pris på kr. 198.000. Skovarealer og øvrige arealer er værdiansat til kr. 100.000 pr. HA.

Udlejede bygninger er værdiansat ud fra bruttoleje til en faktor 11. Ikke udlejede bygninger er værdiansat til

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022

projektværdi for igangværende udviklingsprojekt for den samlede ejendom og udgør kr. 4,5 mio. af den samlede værdi.

"Svogerslev kro", kr. 10,4 mio.

Svogerslev Kirkegade og Svogerslev Hovedgade er samlet værdisat til kr. 10,4 mio. der svarer til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendommene har ikke været genstand for opskrivninger.

Ejendommene har i 2023 genereret et resultat før afskrivninger på kr. 1 mio., der med en forrentning på 9% - der vurderes konform for erhverv på Midtsjælland - vil give en markedsværdi på kr. 11,1 mio.

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo		4.835	4.835
Kostpris ultimo		4.835	4.835
Opskrivninger primo		691.243	803.495
Ændring som følge af praksisændring og fejl tidligere år		-713	-626
Ændring som følge af valutakursregulering		1.435	32
Årets resultat		59.843	-108.656
Udloddet udbytte		-3.000	-3.000
Opskrivninger ultimo		748.808	691.245
Regnskabsmæssig værdi ultimo		753.643	696.080

11. Oplysning om kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rørsø ApS	Danmark, København	100,00	6.948	631
Ordrupdal Ejendomme ApS	Danmark, København	100,00	31.620	7.908
Ordrupdal GmbH	Tyskland, Berlin	100,00	700.836	49.054
Skjoldenæsholm Skov og Natur A/S	Danmark, København	100,00	12.900	1.440
Enekilde A/S (via stemmemajoritet)	Danmark, København	10,00	13.400	8.110
			765.704	67.143

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS	Danmark, København	50,00	6.972	254
Immobilienfonds Rungiusstr. GbR	Tyskland, Berlin	48,59	28.692	854
MAREAL Immobilienfond 2 GbR	Tyskland, Berlin	74,31	20.563	3.150
IKAR Immobilienfonds 23 GbR	Tyskland, Berlin	22,92	19.799	390
Grundreal Immobilienfonds 4 GbR	Tyskland, Berlin	47,26	5.659	-61
Grundreal Immobilienfonds 11 GbR	Tyskland, Berlin	38,19	5.444	108
Dolzinger Strasse 23 GbR	Tyskland, Berlin	46,15	32.353	3
			119.482	4.698

Koncernen deltager i en række ejendomsfonde, hvor ejerskabet ligger mellem 22 og 74%. Fondene er tyske "GbR" 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"

12. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	19.050	9.938	25	25
Ændring som følge af valutakursregulering	39	-5	0	0
Tilgang i årets løb	513	9.117	0	0
Kostpris ultimo	19.602	19.050	25	25
Opskrivninger primo	34.989	40.690	3.335	3.168
Ændring som følge af valutakursregulering	63	0	0	0
Årets resultat	12.116	-5.701	127	167
Opskrivninger ultimo	47.168	34.989	3.462	3.335
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.770	54.039	3.487	3.360

13. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	0	0	114.501	75.755
Årets tilgang	0	0	154	38.746
Årets afgang	0	0	-3.598	0
	0	0	111.057	114.501

Af ovenstående tilgodehavende 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

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
14. Tilgodehavender hos associerede virksomheder				
Saldo primo	18.904	18.537	1.455	1.455
Tilgang i året	19.774	767	0	0
Afgang i året	-17.799	-400	-400	0
	20.879	18.904	1.055	1.455
15. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	2.504	2.504	0	36
Kostpris ultimo	2.504	2.504	0	36
Opskrivninger primo	26	4	0	5
Årets opskrivninger	6	22	0	17
Opskrivninger ultimo	32	26	0	22
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.536	2.530	0	58
16. Andre tilgodehavender				
Anskaffelsessum primo	9.359	10.109	0	0
Kursregulering	22	0	0	0
Tilgang i året	2.302	2.568	0	0
Afgang i året	0	-3.318	0	0
	11.683	9.359	0	0

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
17. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Anskaffelsessum primo	16.992	16.375	0	0
Kursregulering	31	29	0	0
Tilgang i året	2.869	893	0	0
Afgang i året	-872	-305	0	0
	19.020	16.992	0	0

Tilgodehavender hos kapitalejer og koncerndirektør er i den tyske del af koncernen, hvor disse udlån er i overensstemmelse med selskabslovgivningen og ydet mens kapitalejer var bosiddende i Tyskland.

I den danske del af koncernen har kapitalejer og koncerndirektør kapitalindestående.

Hele det ovenstående lån er ydet til kapitalejer og koncerndirektør og er forrentet med 3%. Der er optaget nye lån i regnskabs året med tkr. 2.869 og tilbagebetalt lån i regnskabsåret med tkr. 872.

Tilgang i året er afdrag på kapitalejers indestående i den danske del af koncernen.

Der er ikke stillet sikkerhed for de ydede lån.

18. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	592	432	31	27
Saldo ultimo	592	432	31	27

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

19. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat primo	120.953	146.839	0	0
Kursregulering	404	148	0	0
Årets hensættelse til udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	10.164	-26.034	0	0
Saldo ultimo	131.521	120.953	0	0

Der er hensat til udskudt skat i den tyske del af koncernen med 18% og i den danske med 22%.

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
20. Langfristede gældsforpligtelser				
Koncern				
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	104.826	2.762	88.325	88.325
Gæld til banker	415.626	13.713	300.011	300.011
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.963	0	5.000	5.000
	526.415	16.475	393.336	393.336
Moderselskab				
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	119.456	0	100.000	100.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	183	183	0	0
	119.639	183	100.000	100.000

21. 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 aktuel selskabsskat til betaling for 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.

22. 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:

Rørsø ApS

Ejerpantebrev nom. kr. 13.544.900 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. 14,3 mio.

Den bogførte langfristede gæld er kr. 10,5 mio.

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Ordrupdal Ejendomme ApS				
Ejendommen Storstræde 21, 2620 Albertslund, Nykredit Realkredit A/S har ejerpanteprevet på kr. 30.040.000.				
Ejendommen Søndre Jernbanevej 4A, 3400 Hillerød, Nykredit Realkredit A/S har et ejerpantebreve på kr. 26.400.000 og ejerpantebrev kr. 14.286.325.				
Ejendommen Ketteholm 39, 41, 45, 47, 51, 69 og 73, 2650 Hvidovre, anden dokument kr. 5.000, Nykredit Realkredit A/S har et ejerpantebreve på kr. 15.567.000 og ejerpantebrev kr. 2.253.000.				
Ejendommen Hovedgaden 23, 3460 Birkerød, ejerpantebrev kr. 14.400.000.				
Ejendommen Amager Landevej 54-56/Tårnbyvej 2A, 2770 Kastrup, Nykredit Realkredit A/S har ejerpantebreve på kr. 24.078.000				
Ejendommen Haderslevvej 16, 3000 Helsingør, Nykredit Realkredit A/S har ejerpantepreve på kr. 9.405.000. Grundejerforening har pant på kr. 25.000. Jyske Realkredit A/S har ejerpantebrev på kr. 1.972.673				
Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver er kr. 196,9 mio.				
Den bogførte langfristede gæld er kr. 90,2 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. 33,4 mio.				
Den bogførte langfristede gæld er kr. 6,8 mio.				
1. Ordrupdal Immobilien GmbH				
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 31,2 mio. €				
Den bogførte langfristede gæld er 10,4 mio. €				
Meinekehus GmbH				
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 26,7 mio. €				
Den bogførte langfristede gæld er 9,5 mio. €				
Ordrupdal Teltow Wohnen GmbH				
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 13,7 mio. €				
Den bogførte langfristede gæld er 12,3 mio. €.				
Elsengrundbesitz GmbH				
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 21 mio. €				
Den bogførte langfristede gæld er 19,1 mio. €				

Ordrupdal ApS

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Elsengrundbesitz Genter Strasse GmbH				
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 6,3 mio. €				
Den bogførte langfristede gæld er 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. Der er alene koncernintern gæld.				
Hausburgquartier GmbH				
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 14 mio. €				
Den bogførte langfristede gæld er 5,1 mio. €.				

23. Nærtstående parter

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

Alle transaktioner med nærtstående er foretaget på markedsvilkår og omfatter løn fra danske såvel som tyske selskaber samt fri bil.

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: 92287092-8f7c-421e-b5b0-8f5e92ade489

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-07-15 09:19:16 UTC



Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0df9d891-bbde-4a39-9c77-338abf867d17

IP: 185.223.xxx.xxx

2024-07-15 09:21:17 UTC



Christian Piil Andersen

Dirigent

Serienummer: 92287092-8f7c-421e-b5b0-8f5e92ade489

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-07-15 09:28:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: K6QJD-LN7W6-DT1E5T-EWE4T-NTS7J-6YA35

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 tidsstempelt 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/validator**