

# Ordrupdal Ejendomme ApS

Christian IX's Gade 2, 2. , 1111 København K

CVR-nr. 25304802

## Årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. juni 2024

---

Christian Piil Andersen  
Dirigent

**Ordrupdal Ejendomme ApS**

**Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning og ledelsesberetning                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 6  |
| Resultatopgørelse   | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

Ordrupdal Ejendomme ApS

## Ledelsespåtegning og ledelsesberetning

### Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2024

### Direktion

Christian Piil Andersen  
Direktør

### Ledelsesberetning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligst formål er investering og handel og anden hermed beslægtet virksomhed, samt at eje anpartar/aktier i dattervirksomheder.

Ordrupdal Ejendomme ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ordrupdal Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ordrupdal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**Ordrupdal Ejendomme ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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

Selskabet har indberettet moms for sent for 1 kvartal i regnskabsåret, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aabenraa, den 18. juni 2024

**Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35789

## Ordrupdal Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ordrupdal Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Eksterne omkostninger

##### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til ejendommene omfatter direkte omkostninger afholdt til drift af ejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, IT mv.

**Ordrupdal Ejendomme ApS**

**Anvendt regnskabspraksis**

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

|   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år         | 0%               |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år            | 0%               |

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.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

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

**Skat af årets resultat**

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**

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 aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## Ordrupdal Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

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

Investerings ejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 husleje indtægter 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 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

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

#### Andre finansielle anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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



## Ordrupdal Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

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

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Ordrupdal Ejendomme ApS

**Resultatopgørelse**

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>9.643.937</b>  | <b>6.453.642</b>  |
| Personaleomkostninger   | 1    | -1.256.780        | -1.051.951        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   |      | -69.078           | -83.670           |
| Andre driftsomkostninger  |      | 0                 | -822.036          |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                        |      | 4.805.964         | 21.109.155        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>13.124.043</b> | <b>25.605.140</b> |
| Andre finansielle indtægter   |      | 973.493           | 1.218.334         |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -2.089.605        | -2.296.268        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -2.348.195        | -1.784.984        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>9.659.736</b>  | <b>22.742.222</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -1.752.048        | -5.004.581        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>7.907.688</b>  | <b>17.737.641</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                   |                   |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                     |      | 3.000.000         | 3.000.000         |
| Overført resultat   |      | 4.907.686         | 14.737.641        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>7.907.686</b>  | <b>17.737.641</b> |

Ordrupdal Ejendomme ApS

**Balance 31. december 2023**

|  | Note | 2023<br>kr.        | 2022<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                    |                    |
| Produktionsanlæg og maskiner                 |      | 318.455            | 34.809             |
| Indretning af lejede lokaler                 |      | 15.019             | 48.020             |
| Kunst  |      | 40.000             | 40.000             |
| Investeringsejendomme                        |      | 196.890.139        | 178.525.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>197.263.613</b> | <b>178.647.829</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 30.403.606         | 16.330.525         |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 51.500             | 17.848.737         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 14.680             | 14.630             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>30.469.786</b>  | <b>34.193.892</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>227.733.399</b> | <b>212.841.721</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 497.331            | 396.638            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 103.000            | 418.678            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 126.946            | 63.507             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>727.277</b>     | <b>878.823</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>4.092.375</b>   | <b>8.496.797</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>4.819.652</b>   | <b>9.375.620</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>232.553.051</b> | <b>222.217.341</b> |

Ordrupdal Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.        | 2022<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital  |      | 80.000             | 80.000             |
| Overført resultat   |      | 28.540.526         | 23.632.846         |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 3.000.000          | 3.000.000          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>31.620.526</b>  | <b>26.712.846</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 8.925.388          | 8.062.296          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>8.925.388</b>   | <b>8.062.296</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 88.550.282         | 82.445.045         |
| Ansvarlig lånekaptial   |      | 25.000.000         | 25.000.000         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 71.123.091         | 73.648.110         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 277.484            | 346.606            |
| Deposita  |      | 2.851.666          | 2.683.925          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>187.802.523</b> | <b>184.123.686</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 1.635.499          | 1.646.472          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 662.271            | 961.332            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 82.348             | 120.561            |
| Selskabsskat  |      | 888.772            | 371.920            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 935.724            | 218.228            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>4.204.614</b>   | <b>3.318.513</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>192.007.137</b> | <b>187.442.199</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>232.553.051</b> | <b>222.217.341</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                    |                    |

**Ordrupdal Ejendomme ApS**

**Noter**

|                                       | <b>2023</b>             | <b>2022</b>             |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>       |                         |                         |
|                                       | <b>2023</b>             | <b>2022</b>             |
| Lønninger                             | 1.130.996               | 964.181                 |
| Pensioner                             | 67.152                  | 36.000                  |
| Andre omkostninger til social sikring | 22.654                  | 19.930                  |
| Andre personaleomkostninger           | 35.978                  | 31.840                  |
|                                       | <u><b>1.256.780</b></u> | <u><b>1.051.951</b></u> |
| <br>                                  |                         |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede     | <u>3</u>                | <u>3</u>                |

**2. Investeringsejendomme**

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

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 samme procent som sidste år. Afkastprocenten vurderes konform for området og lignende ejendomme.

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. Afkastprocenten vurderes konform for området og lignende ejendomme.

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 afkast på 5,26%, som er 0,01% højere end sidste år. Afkastprocenten vurderes konform for området og lignende ejendomme.

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

Selskabets ejendom består af 7 lejemål, er optaget til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget med et afkast på 2,75%. Afkastprocenten vurderes konform for området og lignende ejendomme.

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

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 er 0,04 mindre end sidste år. Afkastprocenten vurderes konform for området og lignende ejendomme.

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. Er optaget til dagsværdi ved at tillæge 10% til ejendommens anskaffelsestsum. Anskaffelsestsummen på de 2 der er frasolgt blev realiseret med en avance på 30%.

**Noter**

**2023**

**2022**

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

|  | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|--|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter               | 88.550.282                    | 1.635.499                        | 83.133.426                    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 71.123.091                    | 0                                | 71.123.091                    |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 277.484                       | 0                                | 277.484                       |
| Ansvarlig lånekapital                    | 25.000.000                    | 0                                | 25.000.000                    |
|  | <b>187.802.523</b>            | <b>1.635.499</b>                 | <b>182.385.667</b>            |

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatning.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ordrupdal ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er følgende sikkerhedsstillelser eller pantsætninger:

Ejendommen Amager Landevej/Tårnbyvej, 2770 Kastrup, Nykredit Realkredit A/S har ejerpantebreve på kr. 24.078.000.

Ejendommen Storstræde 21, 2620 Albertslund, Nykredit Realkredit A/S har ejerpantebreve på kr. 30.040.000.

Ejendommen Haderslevvej 16, 3000 Helsingør, Nykredit Realkredit A/S har ejerpantebreve på kr. 9.405.000. Grundejerforening har pant på kr. 25.000. Jyske Realkredit A/S har ejerpantebrev på kr. 1.972.673.

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

Ejendommen Ketteholm 39, 41, 45, 47, 51, 69 og 73, 2650 Hvidovre, anden dokument kr. 5.000, Nykredit Realkredit A/S har ejerpantebreve på kr. 15.567.000 og ejerpantebrev kr. 2.253.000.

Ejendommen Søndre Jernbanevej 4A, 3400 Hillerød, Nykredit Realkredit A/S har ejerpantebreve på kr. 26.400.000 og ejerpantebrev kr. 14.286.325.

**6. Forhold indregnet til dagsværdi efter §37-§38**

|                       | <b>Værdi ultimo<br/>indregnet i<br/>balancen</b> | <b>Årets urealiser.<br/>gevinst /tab<br/>indregnet i<br/>resultat</b> | <b>Årets ændringer<br/>i dagsværdi indr.<br/>i §49.3 reserven</b> |
|-----------------------|--|---|---|
| Børsnoterede aktier   | 14.680   | 50  | 0   |
| Investeringsejendomme | 196.890.139                                      | 4.805.963   | 0   |
|                       | <b>196.904.819</b>                               | <b>4.806.013</b>  | <b>0</b>  |

**Noter**

**2023**

**2022**

**7. Særlige poster**

Særlige poster omfatter poster som indgår i resultatopgørelsen, og som er særlige på grund af deres størrelse og art.

Modtaget kompensation vedrørende coronavirus situationen

Avance ved salg af ejendom

1.416.986

Avance ved salg af driftsmiddel

27.027

Alle forhold er indregnet under 'Andre driftsindtægter'.

Ovenstående poster vurderes at være af engangskarakter, og forventes ikke gentaget i de kommende år.

# 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

2024-06-20 09:30:09 UTC



## Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 185.223.xxx.xxx

2024-06-20 10:45:31 UTC



## Christian Piil Andersen

Dirigent

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

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-06-20 15:20:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: CGYL-GUNFT-0KHY8-0FIMB-GWSPY-EVG0Y

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**