

# Ordrupdal Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 25304802

## Årsrapport for 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. juni 2020

---

Christian Piil Andersen  
Dirigent

**Ordrupdal Ejendomme ApS**

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

**Ordrupdal Ejendomme ApS**

## **Ledespåtegning og ledelsesberetning**

### **Ledespåtegning**

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2020

#### **Direktion**

Christian Piil Andersen  
Direktør

### **Ledelsesberetning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

## Ordrupdal Ejendomme ApS

### Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### Til den daglige ledelse i Ordrupdal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ordrupdal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 23. juni 2020

#### **Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen , mne35789

Statsautoriseret revisor

## Ordrupdal Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ordrupdal Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere klasser.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen

##### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter poster af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter.

##### Vareforbrug/omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, IT m.v.

##### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder årets renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

##### 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.

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. Selskabsskaten 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).

Ordrupdal Ejendomme ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor i det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger 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 med en løbetid under 3 måneder, og 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.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dags værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Anden gæld

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

Ordrupdal Ejendomme ApS

**Resultatopgørelse**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.339.485</b>	<b>2.258.359</b>
Personaleomkostninger	1	-317.167	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-162.962	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.066.917	5.209.261
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.926.273</b>	<b>7.467.620</b>
Andre finansielle indtægter		19.949	566
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-836.530	-1.248.696
Andre finansielle omkostninger		-1.691.870	-763.577
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.417.822</b>	<b>5.455.913</b>
Skat af årets resultat		-1.255.083	-1.200.279
<b>Årets resultat</b>		<b>4.162.739</b>	<b>4.255.634</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	5.000.000
Overført resultat		2.162.741	-744.366
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.162.741</b>	<b>4.255.634</b>

Ordrupdal Ejendomme ApS

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Produktionsanlæg og maskiner		126.567	0
Indretning af lejede lokaler		147.023	0
Investeringsejendomme	2	126.983.870	64.590.558
Forudbetaling for anlægsaktiver		0	11.375.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>127.257.460</b>	<b>75.965.558</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>127.257.460</b>	<b>75.965.558</b>
Andre tilgodehavender		103	124.976
Periodeafgrænsningsposter		219.423	154.810
<b>Tilgodehavender</b>		<b>219.526</b>	<b>279.786</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.990	7.755
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>6.990</b>	<b>7.755</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.027.076</b>	<b>6.209.409</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.253.592</b>	<b>6.496.950</b>
<b>Aktiver</b>		<b>135.511.052</b>	<b>82.462.508</b>



Ordrupdal Ejendomme ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		7.903.715	5.740.980
Udbytte for regnskabsåret		2.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>9.983.715</b>	<b>10.820.980</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.359.583	1.256.146
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.359.583</b>	<b>1.256.146</b>
Gæld til kreditinstitutter		40.519.250	19.714.546
Gæld til banker		34.170.924	7.402.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.410.954	40.837.080
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.421.531	1.336.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>121.522.659</b>	<b>69.290.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter		473.000	883.391
Gæld til banker		123.810	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.714	32.442
Selskabsskat		151.646	47.004
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		884.926	132.163
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.645.096</b>	<b>1.095.002</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>123.167.755</b>	<b>70.385.382</b>
<b>Passiver</b>		<b>135.511.053</b>	<b>82.462.508</b>
Eventualforpligtelser	4		

**Ordrupdal Ejendomme ApS**

**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lønninger	364.224	0
Andre omkostninger til social sikring	3.651	0
Andre personaleomkostninger	-50.708	0
	<b>317.167</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>

**2. Investeringsejendomme**

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

Virksomhedens ejendomsportefølje består hovedsageligt af boligejendomme, hvor det beregnede årlige afkast ligger mellem 3,96% og 6,98%. Ejendommene er beliggende i hovedstadsområdet og nærliggende byer. Afkastkravene er lavere på ejendomme beliggende i Storkøbenhavn.

Den gennemsnitlige m2 pris for virksomhedens investeringsejendomme er kr. 15.000 pr. m2.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Gæld ultimo</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	40.519.250	473.000	35.000.000
Gæld til banker	34.170.924	0	30.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	45.410.954	0	40.000.000
Anden gæld	1.421.531	0	1.342.067
	<b>121.522.659</b>	<b>473.000</b>	<b>106.342.067</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 aktiver pantsat som sikkerhed**

Der er ejerpantebreve mv. på i alt kr. 144.929.325.

# Penneo

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

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

## Christian Piil Andersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 80.161.xxx.xxx

2020-08-31 09:35:15Z

NEM ID 

## Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2020-08-31 10:18:06Z

NEM ID 

## Christian Piil Andersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 80.161.xxx.xxx

2020-08-31 10:36:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M8BYS-SAKAV-KNIPZ-OIVP8-U5YK2-QVBM11

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>