

Ordrupdal Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 25304802

Årsrapport for 1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juli 2021

Christian Piil Andersen
Dirigent

Ordrupdal Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ordrupdal Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning

Ledelsespåtegning

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

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 14. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. juni 2021

Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen
Statsautoriseret revisor
mne35789

Ordrupdal Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ordrupdal Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Bruttofortjeneste og -tab

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

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

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

Ordrupdal Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

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 produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, IT mv.

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 aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
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).

Ordrupdal Ejendomme ApS**Anvendt regnskabspraksis****Balancen****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

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

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.

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.

Ordrupdal Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 for betalte acontoskatter.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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.

Ordrupdal Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		5.343.556	4.398.585
Personaleomkostninger	1	-731.259	-376.267
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-81.446	-162.962
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.582.522	4.066.917
Driftsresultat		8.113.373	7.926.273
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		145.639	0
Andre finansielle indtægter		0	19.949
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.247.531	-836.530
Andre finansielle omkostninger		-2.285.003	-1.691.870
Resultat før skat		4.726.478	5.417.822
Skat af årets resultat		-1.048.698	-1.255.083
Årets resultat		3.677.780	4.162.739
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	2.000.000
Overført resultat		677.780	2.162.741
Resultatdisponering		3.677.780	4.162.741

Ordrupdal Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Produktionsanlæg og maskiner		95.981	126.567
Indretning af lejede lokaler		114.022	147.023
Investeringsejendomme	2	142.952.380	126.983.870
Materielle anlægsaktiver		143.162.383	127.257.460
Anlægsaktiver		143.162.383	127.257.460
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.494	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.150.213	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		50.000	0
Andre tilgodehavender		404.509	103
Periodeafgrænsningsposter		320.547	219.423
Tilgodehavender		8.021.763	219.526
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.725	6.990
Værdipapirer og kapitalandele		6.725	6.990
Likvide beholdninger		344.395	8.027.076
Omsætningsaktiver		8.372.883	8.253.592
Aktiver		151.535.266	135.511.052

Ordrupdal Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.581.497	7.903.714
Udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.000.000
Egenkapital		11.661.497	9.983.714
Hensættelser til udskudt skat		3.287.171	2.359.583
Hensatte forpligtelser		3.287.171	2.359.583
Gæld til kreditinstitutter		67.280.949	40.610.291
Gæld til banker		0	34.079.883
Ansvarlig lånekaptial		25.000.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.874.270	45.410.954
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.771.334	1.421.531
Langfristede gældsforpligtelser	3	133.926.553	121.522.659
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.512.800	473.000
Gæld til banker		0	123.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.141	11.714
Selskabsskat		121.110	151.646
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		875.994	884.926
Kortfristede gældsforpligtelser		2.660.045	1.645.096
Gældsforpligtelser		136.586.598	123.167.755
Passiver		151.535.266	135.511.052
Eventualforpligtelser	4		

Ordrupdal Ejendomme ApS

Noter

	2020	2019
1. Personaleomkostninger		
	2020	2019
Lønninger	693.728	364.224
Andre omkostninger til social sikring	13.463	3.651
Andre personaleomkostninger	24.068	8.392
	<u>731.259</u>	<u>376.267</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>1</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 5,75%. 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. 17.000 m2.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	67.280.949	1.512.800	52.771.600
Ansvarlig lånekapital	25.000.000	0	25.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.874.270	0	37.873.645
Anden gæld	1.771.334	0	3.771.331
	<u>133.926.553</u>	<u>1.512.800</u>	<u>119.416.576</u>

Af gæld til tilknyttede virksomheder er kr. 25 mio. ansvarlig lånekapital, der henstår afdragsfrit indtil 31/12 2021. Herefter kan lånet opsiges med 1 års varsel. Lånet forrentes ikke.

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 administrationsselskab i sambeskatningen.

Noter

2020

2019

5. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er følgende sikkerhedsstillelser eller pantsætninger:

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

Ejendommen Storstræde 21, 2620 Albertslund, Handelsbanken har et ejerpantebreve på kr. 21.850.000 og 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. 43.168.000 og ejerpantebrev kr. 14.286.325.

Ejendommen Ketteholm 39, 41, 43, 45, 47, 51, 69 og 73, 2650 Hvidovre, anden dokument kr. 5.000, Nykredit Realkredit A/S har et ejerpantebreve på kr. 15.567.000 og ejerpantebrev kr. 2.253.000.

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

PENNEO

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

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

Christian Piil Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-07-07 12:55:02Z

NEM ID 

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2021-07-07 13:48:06Z

NEM ID 

Christian Piil Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-07-08 13:14:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BK67W-G3XIW-HEHG0-JHVCN-18W42-NZBB1

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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