

# Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S

CVR-nr. 42330051  
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5  
1613 København V

## Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 25. januar 2024

---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Ordrup Jagtvej 93-109 P/S  
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlgade 5  
1613 København V

CVR-nr.: 42330051  
Stiftet: 21.04.2021

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

### BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand  
Poul Kobberup, næstformand  
Søren Møller Hansen  
Michael Nielsen

### DIREKTION

Michael Nielsen

### REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### BANK

Danske Bank

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 25. januar 2024

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Selskabet er 100% ejet af Ordrup Jagtvej Holding P/S.

## Periodens resultat

Resultatet for 2023 udgør -15.958 t.kr. mod -14.165 t.kr. i 2022.

Periodens bruttoresultat for 2023 udgør 1.002 t.kr. mod -592 t.kr. i 2022.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2023 faldet med 12.262 t.kr. til 98.921 t.kr. pr 31. december 2023. Nedskrivningen er primært drevet af øget afkastkrav. På investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 5,7%. (Inkl. 2% inflation). I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 5.

Resultatet betragtes som ikke tilfredsstillende, men er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Periodens resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2024

Selskabet forventer i 2024 et resultat af den primære drift eksl. værdireguleringer på niveau med 2023.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S.

Årsrapporten er aflagt 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 regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2024

## Direktion

Michael Nielsen

## Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapital ejeren i Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S for regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING- FORTSAT

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. januar 2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35823

Christian Camilo Porsborg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 50635

# Resultatopgørelse - Ordrup Jagtvej 93-109 P/S

1. januar - 31. december

Note t.kr.	2023	2022
Nettoomsætning	5.064	4.678
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.062	-5.270
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.002</b>	<b>-592</b>
2 Andre eksterne omkostninger	-384	-442
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-16.547	-13.117
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-15.929</b>	<b>-14.151</b>
3 Finansielle indtægter	89	0
4 Finansielle omkostninger	-118	-14
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-15.958</b>	<b>-14.165</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-15.958	-14.165
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-15.958</b>	<b>-14.165</b>



# Balance - Ordrup Jagtvej 93-109 P/S

31. december

Note t.kr.	2023	2022	
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	98.921	111.183
	I alt	98.921	111.183
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>98.921</b>	<b>111.183</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Andre tilgodehavender	549	421
	I alt	549	421
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.903</b>	<b>2.943</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.452</b>	<b>3.364</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>108.373</b>	<b>114.547</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	86.892	102.850
	I alt	87.892	103.850
6	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.863	5.748
	Anden gæld	3.388	3.806
	Deposita	1.230	1.143
	I alt	20.481	10.697
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>108.373</b>	<b>114.547</b>
7	Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1 januar 2022</b>	<b>1.000</b>	<b>117.015</b>	<b>118.015</b>
Årets resultat	-	-14.165	-14.165
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.000</b>	<b>102.850</b>	<b>103.850</b>
Årets resultat	-	-15.958	-15.958
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.000</b>	<b>86.892</b>	<b>87.892</b>

# Noter

## Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S

---

Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2022.

Selskabet er 100 pct. ejet af Ordrup Jagtvej Holding P/S, København, som ejes 100 pct. af Danica Ejendomme P/S, København.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomme P/S koncern.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

##### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerner.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

# Noter

## Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S

---

Note

---

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, advokat mv.

#### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renteindtægter.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

#### Balance

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. Det anvendte afkastkrav er 3,72%. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet langsigtet inflation på 2 % samt estimeret tomgang og lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset. I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 5.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

# Noter - Ordrup Jagtvej 93-109 P/S

Note t.kr.	2023	2022
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision, advokat mv.		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter mv.	89	0
<b>I alt</b>	<b>89</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-106	0
Andre renteudgifter mv.	-12	0
<b>I alt</b>	<b>-118</b>	<b>0</b>
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	124.300	123.205
Projektkomkostninger	4.283	1.679
Afgang	0	-584
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>128.583</b>	<b>124.300</b>
Værdireguleringer primo	-13.117	0
Årets værdireguleringer	-16.547	-13.117
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-29.662</b>	<b>-13.117</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>98.921</b>	<b>111.183</b>
<b>Dagsværdi ultimo</b>		
Boligejendomme	98.921	111.183
<del>Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse</del>		
Boligejendomme	-16.547	-13.117

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom med et samlet udlejningsbart areal på 5.467 m<sup>2</sup> beliggende Ordrup Jagtvej i Charlottenlund. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Diskonteringsfaktor (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat til 5,7 % (31.12.2022: 5,6%)  
Den samlede økonomisk tomgang for ejendommen udgjorde 1,4 % pr. 31.12.2023 (0,1% pr. 31.12.2022).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med omtrent 12 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrom i år 10, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusive inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat, at den nuværende udlejning fastholdes, mens boliger renoveres i takt med de fraflytter for derved at kunne opnå leje svarende til det lejedes værdi.
  - Ved udgangen af 2023 var den gennemsnitlige leje for ejendommen på 932 kr./m<sup>2</sup>.
- Ejendommen er værdiansat til en værdi på 18.094 kr./m<sup>2</sup>.

## Noter - Ordrup Jagtvej 93-109 P/S

Note t.kr.	2023	2022
<b>6 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.863	5.748
Anden gæld	3.388	3.806
Deposita	1.230	1.143
<b>I alt</b>	<b>20.481</b>	<b>10.697</b>
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen eventualforpligtelser.		