intension
revision ◆ udvikling

Ordrupdal ApS

Christian IX´s Gade 2, 2.

1111 København K

CVR-nr. 21841498

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Årsrapport for 2024

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. juli 2025

_____

Christian Piil 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

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Ordrupdal ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt koncernregnskabet og årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

København, den 11. juli 2025

Direktion

Christian Piil Andersen
Direktør

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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 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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og 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.

* Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Ordrupdal ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aabenraa, 11. juli 2025

Intension
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen
Statsautoriseret revisor
mne35789

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 2024 - 31. december 2024
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

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 ejendomsinvesteinger er beliggende i Berlin i Tyskland. Den resterende del i hovedstadsområdet i Danmark.

Ordrupdal ApS er moderselskab for den samlede koncern.

Usædvanlige forhold
Koncernens ejendomslån 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 og 2024 har markederne og renterne stabiliseret sig, og koncernen har således i indeværende år alene opvurderet den samlede ejendomsportefølje med kr. 14 mio., hvoraf kr. 10 mio. er på den tyske portefølje.

Koncernens løbende drift er særdeles tilfredsstillende med et indtjeningsbidrag på kr. 37 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 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på tkr. 22.338 og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. tkr. 1.520.477, og en egenkapital på tkr. 805.889.

Moderselskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på tkr. 27.341, en balancesum pr. 31. december 2024 på tkr. 883.717 og en egenkapital på tkr. 775.842.

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 2025 vil være i interval mio. kr. 20 - 30 mio. efter minoritetsandele. Det forventes, at renterne ikke vil stige i forhold til det nuværende niveau. Tværtom forventes det, at renterne fortsat vil falde moderat i løbet af 2025.

De i 2022 foretagne væsentlige nedskrivninger på koncernes ejendomsportefølje forventes at være af midlertidig karakter. En del af disse nedskrivniger er tilbageført i 2023 og indeværende år og der forventes at kunne tilbageføres yderligere nedskrivninger i 2025 og årene herefter.

Vidensressourcer
Koncernens og moderselskabets ledelse har efterhånden opbygget en solid viden om ejendomsmarkedet i Berlin

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Ledelsesberetning

og Danmark, og hvorledes dette udvikler sig. Dels ledelsen alene og dels via det kontaktnet, man har etableret.

Risikoforhold
Da koncernen beskæftiger sig 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.

Den langt overvejende del af finansieringen er langfristede lån med fast, lav rente på 1 % - 2,5 % med en løbetid på 10-20 år og med løbende afdrag. Derfor er koncernens finansiering meget lidt påvirket af de seneste års renteudsving på markedet

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 lavere end de forventninger, der fremgik af den senest offentliggjorte årsrapport og koncernregnskab.

Den primære årsag til dette er årets regulering af investeringsejendomme på kr. 14 mio., som er en lavere opjustering af koncernens ejendomsportefølje, der primært er udløst på grund af lavere stigning i renter som forventet.

Det er hovedsageligt den tyske den af koncernens ejendomsporteføjle, der tegner årets opjusteringer og denne portefølje er opjusteret med kr. 10 mio. eller 0,9% i forhold til værdien pr. 31/12 2023.

Det er koncernledelsens opfattelse, at de opjusteringer vi ser her i 2024 vil fortsætte i 2025 og man i 2026 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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Hoved- og nøgletal

Koncern og modervirksomheds udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives i mio. kr.:

	2024	2023	2022	2021	2020
Koncern					
Værdiregulering af investeringsejendomme	14	55	-143	106	130
Personaleudgifter	-8	-8	-7	-6	-6
Afskrivninger	-6	-6	-6	-6	-3
Resultat af primær drift	45	80	-117	138	156
Resultat af finansielle poster	-19	1	-15	-4	-3
Resultat før skat	29	81	-132	134	149
Årets resultat	22	67	-111	109	121
Investeringsejendomme	1.387	1.340	1.268	1.427	1.279
Egenkapital (excl. minoritet)	776	749	693	804	706
Balancesum	1.520	1.480	1.408	1.557	1.420
Langfristet gæld	546	526	530	535	533
Kortfristet gæld	33	30	29	33	23
Soliditetsgrad (%)	51	51	49	52	50
Moderselskab					
Indtægter af kapitalandele	29	60	-108	105	119
Resultat før skat	27	58	-110	104	118
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	764	754	696	808	710
Egenkapital	776	749	692	805	706
Balancesum	884	870	813	932	794
Soliditetsgrad (%)	88	86	85	86	89

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten og koncernregnskabet for Ordrupdal ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl
Der er foretaget følgende primokorrektioner:

Moderselskabet og koncernen

Mindre ændringer i primoegenkapital
Der er i både moderselskabets regnskab og koncernregnskabet en mindre primoregulering, på kr. -0,1 mio. der stammer fra primoreguleringer i den tyske del af koncernen. Årsagen er, at de tyske regnskaber har en længere bearbejdningstid, 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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 allokeres 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 afhændelsessummen 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 tilkyttede virksomheder omflyttes til de aktivgrupper, som merværdien dækker. For koncenen 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

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 eksklusive 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 2024 kr. 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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 aktivernes 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 eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering 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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 administrationsselskab 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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Investeringsejendomme

Koncernen

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 hhv. værdiansættelse af m2 ud fra markedskonforme eksterne vurderinger og koncernens egne afkast baserede beregninger.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for de 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 investeringsejendommenes 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 moderselskabet 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 regnskabsudabejdelsesproces i Tyskland for disse fonde er meget langsommelig.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge at 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skatte aktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virskomheders 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 nominel værdi.

Anden gæld

Moderselskabet og koncernen

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Moderselskabet og koncernen

Periodeafgræsningsposter 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.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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 nøgletalsoversigten er anført udvalgte hovedtal fra resultatopgørelse og balance.

Soliditetsgrad er beregnet som egenkapitalen i % af balancesummen.

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

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Anvendt regnskabspraksis

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

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Resultatopgørelse

	Note	Koncern 2024 tkr.	Koncern 2023 tkr.	Moderselskab 2024 tkr.	Moderselskab 2023 tkr.
Bruttofortjeneste		**48.255**	**38.527**	**-441**	**-338**
Personaleomkostninger	1	-8.099	-7.622	-470	-431
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.073	-6.055	-4	-54
Andre driftsomkostninger		-67	-112	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	14.333	55.218	0	0
Driftsresultat		**48.349**	**79.956**	**-915**	**-823**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	3	-5.821	12.116	28.524	59.970
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	0	23	4
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-4	2	2.614	2.498
Andre finansielle indtægter	4	3.057	2.541	0	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		-821	0	0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	5	0	0	-3.547	-3.494
Andre finansielle omkostninger	5	-15.671	-13.757	-143	-271
Resultat før skat		**29.089**	**80.858**	**26.556**	**57.884**
Skat af årets resultat	6	-6.751	-14.053	785	450
Årets resultat		**22.338**	**66.805**	**27.341**	**58.334**
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500	1.500	1.500	1.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		247	5.379	28.525	59.968
Minoritetsinteressers andel af årets resultat		-5.002	8.474	0	0
Overført resultat		25.593	51.452	-2.684	-3.134
Resultatdisponering		**22.338**	**66.805**	**27.341**	**58.334**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Balance 31. december 2024

	Note	Koncern 2024 tkr.	Koncern 2023 tkr.	Moderselskab 2024 tkr.	Moderselskab 2023 tkr.
Aktiver					
Produktionsanlæg og maskiner	7	1.519	1.492	1	4
Investeringsejendomme	8	1.387.502	1.339.691	0	0
Materielle anlægsaktiver		**1.389.021**	**1.341.183**	**1**	**4**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	0	0	763.487	753.643
Kapitalandele i associerede virksomheder	10, 11	60.996	66.770	4.354	3.487
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12	0	0	112.858	109.710
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	13	26.339	20.879	1.242	1.129
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	4.308	2.536	76	59
Andre tilgodehavender	15	8.998	11.683	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	16	14.681	19.020	0	0
Finansielle anlægsaktiver		**115.322**	**120.888**	**882.017**	**868.028**
Anlægsaktiver		**1.504.343**	**1.462.071**	**882.018**	**868.032**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		724	1.906	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		1.499	3.438	1.279	1.240
Andre tilgodehavender		2.912	2.158	47	1
Periodeafgrænsningsposter	17	425	592	31	31
Tilgodehavender		**5.560**	**8.094**	**1.357**	**1.272**
Likvide beholdninger		**10.574**	**10.010**	**342**	**1.002**
Omsætningsaktiver		**16.134**	**18.104**	**1.699**	**2.274**
Aktiver		**1.520.477**	**1.480.175**	**883.717**	**870.306**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Balance 31. december 2024

	Note	Koncern 2024 tkr.	Koncern 2023 tkr.	Moderselskab 2024 tkr.	Moderselskab 2023 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		250	250	250	250
Reserve for opskrivninger		4.716	4.716	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		36.027	35.751	757.481	746.770
Overført resultat		733.345	707.179	16.611	875
Udbytte for regnskabsåret		1.500	1.500	1.500	1.500
Minoritetsinteresser		30.051	41.500	0	0
Egenkapital		**805.889**	**790.896**	**775.842**	**749.395**
Hensættelser til udskudt skat	18	134.313	131.521	0	0
Andre hensatte forpligtelser		880	1.334	0	0
Hensatte forpligtelser		**135.193**	**132.855**	**0**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		141.594	104.826	0	0
Gæld til banker		402.833	415.626	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.554	5.963	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	104.753	119.458
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	0	1.379	183
Langfristede gældsforpligtelser	19	**545.981**	**526.415**	**106.132**	**119.641**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		17.400	16.475	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.298	660	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.331	3.740	0	0
Selskabsskat		3.061	2.444	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter		2.586	1.998	1.743	1.270
Periodeafgrænsningsposter		604	729	0	0
Deposita		5.134	3.963	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**33.414**	**30.009**	**1.743**	**1.270**
Gældsforpligtelser		**579.395**	**556.424**	**107.875**	**120.911**
Passiver		**1.520.477**	**1.480.175**	**883.717**	**870.306**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Balance 31. december 2024

Eventualforpligtelser	20
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	21
Nærtstående parter	22

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Egenkapitalopgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	250	746.771	875	0	747.896
Valutakursregulering	0	605	0	0	605
Årets resultat	0	0	15.736	1.500	17.236
Årets opskrivning	0	28.525	0	0	28.525
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-18.420	0	0	-18.420
Egenkapital 31. december 2024	**250**	**757.481**	**16.611**	**1.500**	**775.842**

Moderselskab

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Egenkapitalopgørelsen

Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for året	Minoritets-interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	250	4.716	35.751	707.179	1.500	41.500	790.896
Korrektion til primo	0	0	0	-63	0	0	-63
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-6.451	-6.451
Foreslået udbytte	0	0	0	0	1.500	0	1.500
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.500	0	-1.500
Valutakursregulering	0	0	0	669	0	0	669
Årets resultat	0	0	247	25.593	0	-5.002	20.838
Egenkapital 31. december 2024	**250**	**4.716**	**35.998**	**733.378**	**1.500**	**30.047**	**805.889**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Pengestrømsopgørelse

	2024 tkr.	2023 tkr.
Årets resultat	22.338	66.805
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.073	6.055
Regulering af dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-14.333	-55.218
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	5.821	-12.116
Regulering af avance ved salg af ejendomme	-8.694	-4.309
Regulering af udskudt skat og skatteforpligtelser	6.751	14.053
Andre hensatte forpligtelser	-454	-1.425
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	5.002	-8.474
Øvrige reguleringer	-301	-297
Ændring i tilgodehavender	2.998	-2.816
Ændring i leverandørgæld mv.	179	2.344
Andre ændringer i driftskapital	1.851	-107
Pengestrømme fra ordinær drift	**27.231**	**4.495**
Betalt selskabsskat	2.556	-3.870
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**29.787**	**625**
Køb af investeringsejendomme	-48.134	-25.196
Salg af investeringsejendomme	10.032	11.954
Køb af driftsmidler	-351	-318
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-4.921	-513
Udlån til associerede virksomheder	-5.460	-1.975
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**-48.834**	**-16.048**
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-20.909	-16.357
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	1.865	5.359
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	43.019	7.750
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	-4.364	125
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**19.611**	**-3.123**
Ændringer i likvider	**564**	**-18.546**
Likvider, primo	10.010	28.556
Likvider, ultimo	**10.574**	**10.010**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	8.099	7.622	426	426
Andre personaleomkostninger	0	0	44	5
	8.099	**7.622**	**470**	**431**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	19	19	1	1

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

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Dagsværdiregulering af boligejendomme	14.577	46.315	0	0
Dagsværdiregulering af erhvervsejendomme	-244	8.903	0	0
	14.333	**55.218**	**0**	**0**

	Koncern		Moderselskab	
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
Resultatandele i tilknyttede virksomheder	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Resultat Rørsø ApS	0	0	584	631
Resultat Ordupdal Ejendomme ApS	0	0	7.573	7.908
Resultat Ordrupdal GmbH	0	0	20.382	49.053
Resultat Enekilde A/S	0	0	-622	811
Resultat Skjoldenæsholm Skov og Natur A/S	0	0	-261	1.440
	0	**0**	**27.656**	**59.843**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Resultatandele i associerede virksomheder	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ejendomsfonde, Tyskland	0	4.442	0	0
Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS	868	127	0	0
Dronninggård Ejendomme ApS	-6.689	7.547	0	0
Resultat Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS	0	0	868	127
	-5.821	**12.116**	**868**	**127**

4. Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	3.057	2.541	0	0
	3.057	**2.541**	**0**	**0**

5. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	15.671	13.757	143	271
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.547	3.494
	15.671	**13.757**	**3.690**	**3.765**

6. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	5.505	5.341	-433	-450
Skat vedrørende tidligere år	-612	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat	1.858	8.712	0	0
Regulering af tidligere års skat	0	0	-352	0
	6.751	**14.053**	**-785**	**-450**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
7. Produktionsanlæg og maskiner				
Kostpris primo	3.847	3.529	269	269
Ændring som følge af valutakursregulering	2	0	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	351	318	0	0
Kostpris ultimo	**4.200**	**3.847**	**269**	**269**
Af- og nedskrivninger primo	-2.355	-1.977	-264	-211
Årets afskrivninger	-326	-369	-4	-54
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-9	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**-2.681**	**-2.355**	**-268**	**-265**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.519**	**1.492**	**1**	**4**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
8. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	674.313	652.978	0	0
Korrektion til primo	0	-546	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	448	1.438	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	48.134	25.196	0	0
Afgang i årets løb	-10.032	-4.753	0	0
Kostpris ultimo	**712.863**	**674.313**	**0**	**0**
Af- og nedskrivninger primo	-66.898	-60.601	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-55	-900	0	0
Årets afskrivninger	-5.656	-5.397	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**-72.609**	**-66.898**	**0**	**0**
Dagsværdireguleringer primo	732.276	675.561	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	640	1.490	0	0
Årets reguleringer	14.332	55.225	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**747.248**	**732.276**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.387.502**	**1.339.691**	**0**	**0**
Dagsværdi af boligejendomme i Tyskland	1.093.165	1.084.627	0	0
Dagsværdi af boligejendomme i Danmark	133.864	123.310	0	0
Dagsværdi af erhvervsejendomme	160.473	131.754	0	0

Ejendomme i Tyskland, 146,5 mio. €
Dagsværdi på den tyske ejendomsportefølje er 146,5 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 2024 er 3.459€ pr. m2, hvilket er 53 € mere pr. m2 end sidste år som svarer til en opskrivning af den tyske ejendomsportefølje med 1%, eller en opskrivning på brutto 1,0 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 3.049 € pr. m2. Gennemsnitlig m2 pris på ejendomme til salg som ejerlejligheder er 5.118 € pr. m2.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023

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 111 €. 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 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. Disse værdiansættelser trækker den faktuelle driftsforrentning under 4%.

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%, som udtrykker, at der i værdiansættelsen er indregnet en form for reserve for salg som ejerlejligheder.

Hvis m2 prisen var 10% lavere end 3.459 € pr. m2 eller 3.113 € pr. m2 ville porteføljen have en værdi på 131,9 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. 62,4 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% som er 0,25% mindre som sidste år. Afkastprocenten vurderes konform for området og lignende ejendomme.

Gennemsnitlig leje pr. m2 er kr. 1.057 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% ville ejendommens værdi være kr. 53,5 mio.

Storstræde 21, Albertslund, kr. 38,4 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%, som er den samme som sidste år.

Gennemsnitlig leje pr. m2 er kr. 1.377 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. 31,2 mio.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**

Hovedgaden 23, Birkerød, kr. 35,9 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 5,36%, som består af afkastprocent på 4,5% for bolig og 6,75% for erhverv.

Gennemsnitlig leje pr. m2 bolig er kr. 1.870 pr. år. Ejendommens samlede boligareal er 768 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

Gennemsnitlig leje pr. m2 erhverv (detail) er kr. 1.188 pr. år. Ejendommens samlede erhvervsareal er 749 m2. Der er indregnet normal tomgang i driftsbudgetter.

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

Hvis afkastprocenten var 6,25% ville ejendommens værdi være kr. 30,8 mio.

Ketteholm 39 m.fl, Hvidovre, kr. 14,7 mio.
Selskabets ejendom består af 5 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. 1.250 pr. år. Ejendommens samlede boligareal er 530 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. 10,7 mio.

Hvis de resterende 5 rækkehuse blev værdiansat til realserede salgspriser i 2024 ville den samlede værdi være kr. 16,7 mio.

Amager Landevej 54-56, Amager, kr. 35 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 4,49% som består af afkastprocent på 4,25% for bolig og 6,25% for erhverv.

Gennemsnitlig leje pr. m2 bolig er kr. 1.714 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. 850 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. 28,6 mio.

Ejendom, Haderslevvej 16A m.fl., Helsingør, kr. 8,3 mio.
Selskabets ejendom, der omfatter 7 lejeboliger - hvoraf 4 er frasolgt siden købet - boliglejemål på over 100 m2. De 3 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 20%, eller kr. 0,9 mio.

Hvis de resterende 3 boliger værdiansættes til samme salgspriser som realiseret i 2024 ville værdien være kr. 8,6 mio.

Skolegade 31 og 33

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**

Holchsgade 7
Stubbekøbingvej 90 Jernbanegade 42, Nykøbing Falster, kr. 14,2 mio.
Ejendommene står opført til samlet kr. 14,2 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 2024 genereret et resultat før afskrivninger på kr. 1 mio., der med en forrentning på 7% - der vurderes konform for Sydsjælland - vil give en markedsværdi på kr. 14,1 mio.

"Skjoldenæsholm", 36,8 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 projektværdi for igangværende udviklingsprojekt for den samlede ejendom og udgør kr. 7,9 mio. af den samlede værdi.

"Svogerslev kro", kr. 11,3 mio.
Svogerslev Kirkegade og Svogerslev Hovedgade er samlet værdisat til kr. 11,3 mio. der svarer til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendommene har ikke været genstand for opskrivninger.

Ejendommene har i 2024 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.

Slotsgade 48, Hillerød, kr. 18,2 mio.
Ejendommen er købt i 2024 hvorfor købesummen vurderes at udtrykke markedsværdien.

Ejendommen består af 5 helårsboliger på i alt 547 m2 og et erhvervsareal til kontor på 577 m2. I alt 1.124 m2

Chr. Hansens vej 30A, Nygade 3, Holbæk, kr. 19,3 mio.
Ejendommene er købt i 2024 hvorfor købesummen vurderes at udtrykke markedsværdien.

Chr. Hansens Vej 30A består af 9 helårsboliger på i alt 630 m2 og et 3 erhvervslokaler til detailhandel på 232 m2. I alt 862 m2

Nygade 3 består af 905 m2 erhervsareal i form af kontor, detailhandel og liberale erhverv.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo		4.835	4.835
Kostpris ultimo		**4.835**	**4.835**
Opskrivninger primo		748.810	691.243
Ændring som følge af praksisændring og fejl tidligere år		-63	-555
Ændring som følge af valutakursregulering		668	1.435
Årets resultat		27.657	59.843
Udloddet udbytte		-18.420	-3.158
Opskrivninger ultimo		**758.652**	**748.808**
Regnskabsmæssig værdi ultimo		**763.487**	**753.643**

10. Oplysning om kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	**Hjemsted**	**Ejerandel i %**	**Egenkapital**	**Resultat**
Rørsø ApS	Danmark, København	100,00	7.032	584
Ordrupdal Ejendomme ApS	Danmark, København	100,00	36.194	7.573
Ordrupdal GmbH	Tyskland, Berlin	100,00	706.903	20.382
Skjoldenæsholm Skov og Natur A/S	Danmark, København	100,00	12.639	-261
Enekilde A/S (via stemmemajoritet)	Danmark, København	10,00	7.182	-6.219
			769.950	**22.059**

Associerede virksomheder

Navn	**Hjemsted**	**Ejerandel i %**	**Egenkapital**	**Resultat**
Ejendomsselskabet Vandkunsten ApS	Danmark, København	50,00	8.709	1.737
Immobilienfonds Rungiusstr. GbR	Tyskland, Berlin	48,59	28.692	0
MAREAL Immobilienfond 2 GbR	Tyskland, Berlin	74,31	20.563	0
IKAR Immobilienfonds 23 GbR	Tyskland, Berlin	22,92	19.799	0
Grundreal Immobilienfonds 4 GbR	Tyskland, Berlin	47,26	5.659	0
Grundreal Immobilienfonds 11 GbR	Tyskland, Berlin	38,19	5.444	0
Dolzinger Strasse 23 GbR	Tyskland, Berlin	46,15	32.353	0
			121.219	**1.737**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**

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"

11. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	19.602	19.050	25	25
Ændring som følge af valutakursregulering	19	39	0	0
Tilgang i årets løb	0	513	0	0
Kostpris ultimo	**19.621**	**19.602**	**25**	**25**
Opskrivninger primo	47.168	34.989	3.461	3.335
Ændring som følge af valutakursregulering	28	63	0	0
Årets resultat	-5.821	12.116	868	127
Opskrivninger ultimo	**41.375**	**47.168**	**4.329**	**3.462**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**60.996**	**66.770**	**4.354**	**3.487**

12. 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 tilgodehvaende 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

13. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Saldo primo	20.879	18.904	1.455	1.455
Tilgang i året	5.460	19.774	0	0
Afgang i året	0	-17.799	-400	0
	26.339	**20.879**	**1.055**	**1.455**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
14. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	2.504	2.504	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.750	0	0	0
Kostpris ultimo	**4.254**	**2.504**	**0**	**0**
Opskrivninger primo	32	26	0	0
Årets opskrivninger	22	6	0	0
Opskrivninger ultimo	**54**	**32**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.308**	**2.536**	**0**	**0**
15. Andre tilgodehavender				
Anskaffelsessum primo	11.683	9.359	0	0
Kursregulering	13	22	0	0
Tilgang i året	2.464	2.302	0	0
Afgang i året	-5.162	0	0	0
	8.998	**11.683**	**0**	**0**
16. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Anskaffelsessum primo	19.020	16.992	0	0
Kursregulering	25	31	0	0
Tilgang i året	716	2.869	0	0
Afgang i året	-5.080	-872	0	0
	14.681	**19.020**	**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. 716 og tilbagebetalt lån i regnskabsåret med tkr. 5.080.

Tilgang i året er afdrag på kapitalejers indestående i den danske del af koncernen. Tilbagebetaling er kapitalejers indskud af lån til koncernen.

Der er ikke stillet sikkerhed for de ydede lån.

17. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	425	592	31	31
Saldo ultimo	**425**	**592**	**31**	**31**

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

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**

18. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat primo	131.521	120.953	0	0
Kursregulering	122	404	0	0
Årets hensættelse til udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2.670	10.164	0	0
Saldo ultimo	**134.313**	**131.521**	**0**	**0**

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

19. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald efter 1 år	**Forfald indenfor 1 år**	**Forfald efter 5 år**
Gæld til kreditinstitutter	141.594	3.293	88.325
Gæld til banker	402.833	14.107	300.011
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.554	0	1.554
	545.981	**17.400**	**389.890**

Moderselskab

	Forfald efter 1 år	**Forfald indenfor 1 år**	**Forfald efter 5 år**
Gæld til tilknyttede virksomheder	104.753	0	100.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.379	0	0
	106.132	**0**	**100.000**

20. Eventualforpligtelser

Moderselskabet
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ordupdal ApS, der er administrationsselskab 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 eventualforpligelser på statusdagen.

21. 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:

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**

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. 14,2 mio.

Den bogførte langfristede gæld er kr. 9,9 mio.

Ordrupdal Ejendomme ApS
Ejendommen Amager Landevej/Tårnbyvej, 2770 Kastrup, Nykredit Realkrdit A/S har ejerpantebreve på kr. 24.078.000.

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

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.

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

Ejendommen Ketteholm 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.

Ejendommen Hovedgaden 21, 3400 Hillerød, Nykredit Realkredit A/S har ejerpantebreve på kr. 22.363.000.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver er kr. 194,7 mio.

Den bogførte langfristede gæld er kr. 106,6 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. 36,8 mio.

Den bogførte langfristede gæld er kr. 6,4 mio.

Enekilde A/S
Ejendommen Slotsgade 48, 3400 Hillerød, Nykredit Realkredit A/A har realkreditpantebrev på kr. 8.160.000 og kr. 1.340.000.

Ejendommen Nygade 3, 4300 Holbæk, Nykredit Realkredit A/S har realkreditpantebrev på kr. 6.000.000

Ejendommen Chr. Hansensvej 30A, 4300 Holbæk, Nykredit Realkredit A/S har realkreditpantebrev på kr, 5.294.000 og kr. 2.000.000.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver er kr. 37,4 mio.

Den bogførte langfristede gæld er kr. 22 mio.

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**

1. Ordrupdal Immobilien GmbH
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 31,2 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 9,9 mio. €

Meinekehus GmbH
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 15,1 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 9,7 mio. €

Ordrupdal Teltow Wohnen GmbH
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 13,7 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 11,9 mio €.

Elsengrundbesitz GmbH
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 21 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 18,6 mio. €

Elsengrundbesitz Genter Strasse GmbH
Til sikkerhed for tysk bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt 6,3 mio. €

Den bogførte langfristede gæld er 0,9 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 4,9 mio €.

22. Nærtstående parter

Nærstående 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 dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**

23. Særlige poster

Særlige poster omhandler avance ved salg af fast ejendom og koncernbadwill på tilkøbt minoritetsandel og er medtaget under "Andre driftsindtægter".

Der er i regnskabsåret tiløbt 49% minoritetsandel i "Meinekehus Asset Management GmbH". Denne andel er købt for 425.000 € og havde primo året en bogført værdi på 865.600 €. Koncernbadwill bliver således 440.600 € eller kr. 3.290.000. Koncernbadwill indtægtsføres straks.

Koncernbadwill på tilkøbt minoritetsandel	3.290	0	0	0
Avance ved salg af ejendomme	7.615	3.232	0	0
Saldo ultimo	**10.905**	**3.232**	**0**	**0**

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

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
2025-07-11 09:59:35 UTC

Mit ID

Torben Eskildsen
INTENSION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 26632315
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 66bba7d5-709d-4fea-8ff3-8a77a75967bd
IP: 185.223.xxx.xxx
2025-07-11 10:03:56 UTC

Mit ID

Christian Piil Andersen
Dirigent
Serienummer: 92287092-8f7c-421e-b5b0-8f5e92ade489
IP: 80.161.xxx.xxx
2025-07-11 10:38:11 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: N7PBX-GH8V3-U2TL1-WB6B6-EFLNW-GNKKZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.