

# Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S

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

## Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 7. februar 2025

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledespåtegning	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 2024

### BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand  
Poul Kobberup, næstformand  
Søren Møller Hansen  
Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

### DIREKTION

Michael Nielsen

### REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### BANK

Danske Bank

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 7. februar 2025

# 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 2024 udgør -15.982 t.kr. mod -15.958 t.kr. i 2023.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2024 faldet med 11.035 t.kr. til 87.886 t.kr. pr 31. december 2024. Nedskrivningen er primært drevet af nulstillingsarbejder relateret til den tekniske stand af ejendommen. 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 bruttoresultatet 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 2025

Selskabet forventer i 2025 et resultat af den primære drift eksklusiv værdireguleringer på niveau med 2024, idet aktiviteten er uændret i selskabet.



# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2024.

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 7. februar 2025

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ordrup Jagtvej 93 - 109 P/S for regnskabsperioden 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 01.01.2024 - 31.12.2024 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 7. februar 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Christian Camilo Porsborg

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 50635

# Resultatopgørelse - Ordrup Jagtvej 93-109 P/S

1. januar - 31. december

Note t.kr.	2024	2023
Nettoomsætning	5.407	5.064
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.752	-4.062
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.655</b>	<b>1.002</b>
2 Andre eksterne omkostninger	-401	-384
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-16.877	-16.547
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-15.623</b>	<b>-15.929</b>
3 Finansielle indtægter	296	89
4 Finansielle omkostninger	-655	-118
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-15.982</b>	<b>-15.958</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-15.982	-15.958
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-15.982</b>	<b>-15.958</b>



# Balance - Ordrup Jagtvej 93-109 P/S

31. december

Note t.kr.	2024	2023	
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	87.886	98.921
	I alt	87.886	98.921
	Anlægsaktiver i alt	87.886	98.921
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	54	549
	I alt	54	549
	Likvide beholdninger	15.310	8.903
	Omsætningsaktiver i alt	15.364	9.452
	AKTIVER I ALT	103.250	108.373
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	70.910	86.892
	I alt	71.910	87.892
6	GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	24.954	15.863
	Anden gæld	5.178	3.388
	Deposita	1.208	1.230
	I alt	31.340	20.481
	PASSIVER I ALT	103.250	108.373
7	Eventualforpligtelser		



# Egenkapitalopgørelse

---

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1 januar 2023	1.000	102.850	103.850
Årets resultat	-	-15.958	-15.958
Egenkapital 31. december 2023	1.000	86.892	87.892
Årets resultat	-	-15.982	-15.982
Egenkapital 31. december 2024	1.000	70.910	71.910



# 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 2023.

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 lejerne.

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 rentekomkostninger.

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 ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber 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 3,7%. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle ejendomsbudgetter, 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 nominel 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 nominel værdi. Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.



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

Note t.kr.	2024	2023
2 Andre eksterne omkostninger 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.		
3 Finansielle indtægter Andre renteindtægter mv.	296	89
I alt	296	89
4 Finansielle omkostninger Renteudgifter til tilknyttede virksomheder Andre renteudgifter mv.	-643 -12	-106 -12
I alt	-655	-118
5 Investeringsejendomme Kostpris primo Tilgang	128.583 5.842	124.300 4.283
Kostpris ultimo	134.425	128.583
Værdireguleringer primo	-29.662	-13.117
Årets værdireguleringer	-16.877	-16.547
Værdireguleringer ultimo	-46.539	-29.662
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.886	98.921
Dagsværdi ultimo Boligejendomme	87.886	98.921
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse Boligejendomme	-16.877	-16.547



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

Note t.kr.	2024	2023
5 Fortsat		
Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom beliggende i Charlottenlund, hvor dagsværdien beregnes, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, med baggrund i en DCF værdiansættelsesmodel baseret på ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget, samt lejeintægter baseret på eksisterende lejebase med eventuel korrektion til markedsniveau.		
Forudsætninger for dagsværdiberegningen er:		
Inflation	2%	2%
Diskonteringssats	5,7%	5,7%
Boligareal i kvadratmeter	5.153	5.153
Erhvervsareal i kvadratmeter	314	314
Fremtidig estimeret dritsindtægt, T.kr.	3.000	3.000
Økonomisk tomgang	5%	5%
Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiberegningen:		
- For boligejendomme er der forudsat, at den nuværende udlejningsprocent fastholdes i to år, hvorefter der indarbejdes strukturel tomgang på 2%, med mindre særlige forhold gør sig gældende.		
- Boligejendomme som er underlagt omkostningsbestemt leje forudsættes at blive gennemgribende istandsat ved istandsat ved fraflytning, hvorefter huslejen kan hæves til det lejedes værdi		
Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et begrænset antal transaktioner af ejendomme at sammenligne med. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med +0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 10.400 t.kr. Ejendommens værdi udgør t.kr. 16 pr. m2 den 31.12.2024 (Tkr. 18 pr. m2 den 31.12.2023).		
Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand til værdiansættelse af ejendommen		
6 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.954	15.863
Anden gæld	5.178	3.388
Deposita	1.208	1.230
I alt	31.340	20.481
7 Eventualforpligtelser		
Ingen eventualforpligtelser.		

