



## Aldersro, Aarhus ApS

Aldersrovej 40, 1. tv  
8200 Aarhus N  
CVR-nr. 26042585

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.05.2024

---

**Søren Toft**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Aldersro, Aarhus ApS  
Aldersrovej 40, 1. tv  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 26042585  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Søren Toft

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Aldersro, Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.05.2024

**Direktion**

**Søren Toft**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Aldersro, Aarhus ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aldersro, Aarhus ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 10.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Søren Lassen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18520

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af selskabets ejendom beliggende Aldersrovej 40-44, Aarhus.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev, henset til en negativ dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 2.600 t.kr., et underskud på 1.183 t.kr., hvilket under de nuværende finansielle omstændigheder svarer til det forventede.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>930.898</b>	<b>712.224</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.600.000)	1.257
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.669.102)</b>	<b>713.481</b>
Andre finansielle indtægter		488.883	15.596
Andre finansielle omkostninger		(399.604)	(561.056)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.579.823)</b>	<b>168.021</b>
Skat af årets resultat	1	397.204	(35.880)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.182.619)</b>	<b>132.141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.182.619)	132.141
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.182.619)</b>	<b>132.141</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		16.700.000	19.300.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>16.700.000</b>	<b>19.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.700.000</b>	<b>19.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		774.915	426.106
Andre tilgodehavender		827.881	641.048
Tilgodehavende skat		0	1.173
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.602.796</b>	<b>1.068.327</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		789.090	653.347
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>789.090</b>	<b>653.347</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.391.886</b>	<b>1.721.674</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.091.886</b>	<b>21.021.674</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.583.106	5.765.725
<b>Egenkapital</b>		<b>4.708.106</b>	<b>5.890.725</b>
Udskudt skat		686.000	1.265.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>686.000</b>	<b>1.265.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.416.716	12.498.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>12.416.716</b>	<b>12.498.039</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	83.651	85.316
Bankgæld		370.133	600.282
Deposita		320.132	318.662
Modtagne forudbetalinger fra kunder		248.641	247.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.010	25.516
Skyldig skat		135.796	0
Anden gæld		97.701	90.963
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.281.064</b>	<b>1.367.910</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.697.780</b>	<b>13.865.949</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.091.886</b>	<b>21.021.674</b>
Personaleforhold	4		
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.765.725	5.890.725
Årets resultat	0	(1.182.619)	(1.182.619)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.583.106</b>	<b>4.708.106</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	181.796	44.827
Ændring af udskudt skat	(579.000)	(9.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	53
	<b>(397.204)</b>	<b>35.880</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.418.898
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.418.898</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.881.102
Årets dagsværdireguleringer	(2.600.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.281.102</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.700.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 1.123 m<sup>2</sup> beliggende på Trøjborg i det nordlige Aarhus. Ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til en afkastbaseret dagsværdi på baggrund af nettolejen.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,15% pr. 31.12.2023 mod 3,75% året før. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,3 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på ca. 670 t.kr. Ved beregning af ejendommen dagsværdi er der ikke indregnet tomgangsleje.

Lejemålene kan opsiges af lejer med 3 måneders varsel, mens de som udgangspunkt er uopsigelige for udlejer. Der er til sikkerhed for blandt andet lejebetalinger indbetalt sædvanlige deposita og forudbetalt leje.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	83.651	85.316	12.416.716	12.131.570
	<b>83.651</b>	<b>85.316</b>	<b>12.416.716</b>	<b>12.131.570</b>

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

### 5 Dagsværdioplysninger

	<b>Børsnoterede værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	653.347
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(283.786)

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev i ejendomme, nom. 750 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.300 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, idet enkelte poster er ændret ved reklassifikation.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender omfatter indestående hos Grundejernet Investeringsfond, idet der ikke indregnes en hensat forpligtelse til at afholde udgifter til vedligeholdelse eller forbedring, jf. årsregnskabslovens definition heraf.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.