



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

ORDRUPVEJ 8-12, AARHUS APS

C/O LAROS A/S, PALUDAN-MÜLLERS VEJ 84 1. TH., 8200 AARHUS N

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. april 2024

Cato Vestergaard

CVR-NR. 41 85 29 41

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS c/o Laros A/S - Enhed 770, Paludan-Müllers Vej 84 1. th. 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 41 85 29 41
	Stiftet: 14. november 2020
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Cato Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Frederiks Plads 40 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 19. april 2024

Direktion:

Cato Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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.

Aarhus, den 19. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud før skat på 3.955 tkr., mens balancen udviser en egenkapital på 6.370 tkr. pr. 31. december 2023. Årets resultat før værdiregulering af investeringsejendom er et overskud på 1.284 tkr.

Årets resultat er som forventet, hvor rente- og markedsforhold har forøget afkastkravet på selskabets investeringsejendomme til 4%. Årets resultat er således påvirket af en negativ værdiregulering på 4,7 mio. kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.567.877	936.481
Personaleomkostninger.....	1	-284.272	-203.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.700.000	0
DRIFTSRESULTAT		-3.416.395	733.022
Andre finansielle omkostninger.....	2	-538.974	-538.946
RESULTAT FØR SKAT		-3.955.369	194.076
Skat af årets resultat.....	3	870.108	-42.758
ÅRETS RESULTAT		-3.085.261	151.318
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.500.000	0
Overført resultat.....		-5.585.261	151.318
I ALT		-3.085.261	151.318

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		51.900.000	56.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	51.900.000	56.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		51.900.000	56.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.647	6.403
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		46.425	6.875
Andre tilgodehavender.....		24.762	5.932
Periodeafgrænsningsposter.....		22.352	16.521
Tilgodehavender.....		102.186	35.731
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		102.186	35.731
AKTIVER.....		52.002.186	56.635.731
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		3.830.380	9.415.641
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.500.000	0
EGENKAPITAL.....		6.370.380	9.455.641
Hensættelse til udskudt skat.....		1.538.447	2.553.698
Andre hensatte forpligtelser.....		146.638	133.342
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.685.085	2.687.040
Gældsbreve.....		15.627.972	15.271.498
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.592.366	27.093.601
Deposita og forudbetalt leje.....		922.521	890.764
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	43.142.859	43.255.863
Gæld til realkreditinstitutter.....		501.232	496.161
Gæld til pengeinstitutter.....		21.702	11.606
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		35.011	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.621	31.119
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	473.090
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		145.143	52.696
Anden gæld.....		52.153	172.515
Kortfristede gældsforpligtelser.....		803.862	1.237.187
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		43.946.721	44.493.050
PASSIVER.....		52.002.186	56.635.731
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	9.415.641	0	9.455.641
Forslag til resultatdisponering.....		-5.585.261	2.500.000	-3.085.261
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	3.830.380	2.500.000	6.370.380

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	281.621	197.558	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.283	1.586	
Andre personaleomkostninger.....	1.368	4.315	
	284.272	203.459	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.758	12.530	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	532.216	526.416	
	538.974	538.946	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	145.143	52.696	
Regulering af udskudt skat.....	-1.015.251	-9.938	
	-870.108	42.758	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		45.360.611	
Kostpris 31. december 2023.....		45.360.611	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		11.239.389	
Årets værdireguleringer.....		-4.700.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		6.539.389	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		51.900.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		Blandet benyttede ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		51.900.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme placeret centralt i Aarhus. Der er tale om blandet benyttede ejendomme, som er fordelt med 98% bolig og 2% erhverv.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. samt en udlejningsprocent på 100%.

Driftsafkastet forventes at udgøre i alt 2.116 tkr. pr. år for de 4 udlejningsejendomme. Den samlede årlige lejeindtægt forventes at udgøre 2.549 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør 433 tkr.

Ved værdiansættelsen er der taget fradrag for forventede forbedringsomkostninger der udgør 1.000 tkr.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. En ændring af afkastkravene på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring i ejendommenes dagsværdi på hhv. -5.870 tkr. og +7.562 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gældsbreve.....	15.627.972	0	15.627.972	15.271.498
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.093.598	501.232	24.630.142	27.589.762
Deposita og forudbetalt leje.....	922.521	0	922.521	890.764
	43.644.091	501.232	41.180.635	43.752.024

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Cavesco Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 28.131 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 29.603 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 51.900 tkr. på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til ejendomsadministration, energi, reparation og vedligeholdelse mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 117.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.