



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

ORDRUPVEJ 8-12, AARHUS APS
C/O LAROS A/S, RANDERSVEJ 204, 8200 AARHUS N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2023

Cato Vestergaard

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.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS c/o Laros A/S, Randersvej 204 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 Kystvejen 29 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 4. april 2023

Direktion:

Cato Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 4. april 2023

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

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker 13,5 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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	2022 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		936.481	1.141.562
Personaleomkostninger.....	1	-203.459	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	11.239.389
DRIFTSRESULTAT		733.022	12.380.951
Andre finansielle indtægter.....		0	6.824
Andre finansielle omkostninger.....	2	-538.946	-508.297
RESULTAT FØR SKAT		194.076	11.879.478
Skat af årets resultat.....	3	-42.758	-2.615.155
ÅRETS RESULTAT		151.318	9.264.323
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		151.318	9.264.323
I ALT		151.318	9.264.323

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		56.600.000	56.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	56.600.000	56.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		56.600.000	56.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.403	8.088
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.875	0
Andre tilgodehavender.....		5.932	5.932
Periodeafgrænsningsposter.....		16.521	15.950
Tilgodehavender.....		35.731	29.970
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		35.731	29.970
AKTIVER.....		56.635.731	56.629.970
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		9.415.641	9.264.323
EGENKAPITAL.....		9.455.641	9.304.323
Hensættelse til udskudt skat.....		2.553.698	2.563.636
Andre hensatte forpligtelser.....		133.342	127.204
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.687.040	2.690.840
Gældsbreve.....		15.271.498	14.923.155
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.093.601	27.589.763
Deposita og forudbetalt leje.....		890.764	929.439
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	43.255.863	43.442.357
Gæld til realkreditinstitutter.....		496.161	497.387
Gæld til pengeinstitutter.....		11.606	134.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.119	65.345
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		473.090	409.041
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		52.696	51.519
Anden gæld.....		172.515	34.907
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.237.187	1.192.450
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		44.493.050	44.634.807
PASSIVER.....		56.635.731	56.629.970
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	9.264.323	9.304.323
Forslag til resultatdisponering.....		151.318	151.318
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	9.415.641	9.455.641

NOTER

	2022 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	197.558	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.586	0	
Andre personaleomkostninger.....	4.315	0	
	203.459	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	12.530	9.041	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	526.416	499.256	
	538.946	508.297	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	52.696	51.519	
Regulering af udskudt skat.....	-9.938	2.563.636	
	42.758	2.615.155	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		45.360.611	
Kostpris 31. december 2022.....		45.360.611	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		11.239.389	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		11.239.389	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		56.600.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		Blandet benyttede ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		56.600.000	

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 ca. 3,35%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. samt en udlejningsprocent på 100%.

Driftsafkastet forventes at udgøre i alt 1.879 tkr. pr. år for de 4 udlejningsejendomme. Den samlede årlige lejeindtægt forventes at udgøre 2.309 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør 430 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. -7.414 tkr. og +10.049 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gældsbreve.....	15.271.498	0	0	14.923.155
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.589.762	496.161	25.120.461	28.087.150
Deposita og forudbetalt leje.....	890.764	0	0	929.439
	43.752.024	496.161	25.120.461	43.939.744

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 27.590 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 29.603 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 56.600 tkr. på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS for 2022 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker 13,5 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.