

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 21. april 2026

Cato Vestergaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 Revisionspartnerselskab
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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 21. april 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 21. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.459.820	978.809
Personaleomkostninger	1	0	-24.827
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	-1.420.246
Driftsresultat		2.459.820	-466.264
Andre finansielle indtægter	2	113.036	101.559
Øvrige finansielle omkostninger	3	-902.261	-766.308
Resultat før skat		1.670.595	-1.131.013
Skat af årets resultat	4	-367.597	248.630
Årets resultat		1.302.998	-882.383
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.302.998	-882.383
I alt		1.302.998	-882.383

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		52.650.000	51.650.000
Materielle anlægsaktiver	5	52.650.000	51.650.000
Anlægsaktiver		52.650.000	51.650.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.108	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		6.951.476	2.854.999
Andre tilgodehavender		0	5.931
Periodeafgrænsningsposter		15.529	52.612
Tilgodehavender		6.987.113	2.913.542
Likvide beholdninger		159.729	0
Omsætningsaktiver		7.146.842	2.913.542
Aktiver		59.796.842	54.563.542

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.250.995	2.947.997
Egenkapital		4.290.995	2.987.997
Hensættelser til udskudt skat		1.507.405	1.264.107
Andre hensatte forpligtelser		142.454	143.428
Hensatte forpligtelser		1.649.859	1.407.535
Gældsbreve		16.366.078	15.992.767
Gæld til realkreditinstitutter		35.918.750	32.450.816
Deposita og forudbetalt leje		935.497	927.210
Langfristede gældsforpligtelser	6	53.220.325	49.370.793
Gæld til realkreditinstitutter		447.409	498.226
Gæld til pengeinstitutter		0	78.615
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	37.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.689	97.228
Selskabsskat		124.299	25.710
Anden gæld		13.266	60.216
Kortfristede gældsforpligtelser		635.663	797.217
Gældsforpligtelser		53.855.988	50.168.010
Passiver		59.796.842	54.563.542

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	2.947.997	2.987.997
Forslag til resultatdisponering		1.302.998	1.302.998
Egenkapital 31. december 2025	40.000	4.250.995	4.290.995

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	0	23.967
Andre omkostninger til social sikring	0	426
Andre personaleomkostninger	0	434
	0	24.827
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	113.036	101.473
Finansielle indtægter i øvrigt	0	86
	113.036	101.559
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	55.964
Finansielle omkostninger i øvrigt	902.261	710.344
	902.261	766.308
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	124.299	25.710
Regulering af udskudt skat	243.298	-274.340
	367.597	-248.630
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		46.530.857
Kostpris 31. december 2025		46.530.857
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		5.119.143
Årets værdireguleringer		1.000.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		6.119.143
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		52.650.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Blandet benyttede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	52.650.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	1.000.000

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, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. samt en udlejningsprocent på 100%.

Der er identificeret et væsentligt udviklingspotentiale på ejendommene, og ledelsen forventer, at de planlagte løbende renoveringer muliggør at løfte ejendommenes årlige lejeindtægter til et niveau svarende til markedslejen på ca. 1,5 tkr. pr. m² indenfor en kort årrække. Dette vil forventeligt øge lejeindtægterne årligt til 2.636 t.kr.

De årlige fremtidige budgetterede lejeindtægter udgør med det fulde potentiale dermed 2.636 t.kr., mens de årlige driftsomkostninger udgør ca. 462 t.kr. hvilket giver et budgetteret resultat på 2.174 t.kr.

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 +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring i ejendommenes dagsværdi på hhv. -3.153 tkr. og +3.594 tkr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gældsbreve	16.366.078	0	16.366.078	15.992.767
Gæld til realkreditinstitutter	36.366.159	447.409	34.611.814	32.949.042
Deposita og forudbetalt leje	935.497	0	935.497	927.210
	53.667.734	447.409	51.913.389	49.869.019

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Noter

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 37.541 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 52.650 tkr. på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS for 2025 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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 concernforbundne 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.