

# 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 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 11. juni 2025

---

Cato Vestergaard

# Indholdsfortegnelse

## 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 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Cato Vestergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Frederiks Plads 40 8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 7. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 7. juni 2025

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.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen herom i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af budgetteret nettoindtjening i forhold til indregnet lejepotentiale og forbundne omkostninger hermed, samt med fastsættelsen af afkastkravet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud før skat på 1.131 tkr., mens balancen udviser en egenkapital på 2.988 tkr. pr. 31. december 2024. Årets resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendom er et overskud på 289 tkr.

Selskabets drift af ejendommen er således positiv på trods af store vedligeholdelsesomkostninger i året. Der forventes et bedre resultat for det kommende regnskabsår.

## 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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>978.809</b>	<b>1.567.877</b>
Personaleomkostninger	1	-24.827	-284.272
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.420.246	-4.700.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-466.264</b>	<b>-3.416.395</b>
Andre finansielle indtægter	2	101.559	-6.758
Øvrige finansielle omkostninger	3	-766.308	-532.216
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.131.013</b>	<b>-3.955.369</b>
Skat af årets resultat	4	248.630	870.108
<b>Årets resultat</b>		<b>-882.383</b>	<b>-3.085.261</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Overført resultat		-882.383	-5.585.261
<b>I alt</b>		<b>-882.383</b>	<b>-3.085.261</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		51.650.000	51.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>51.650.000</b>	<b>51.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.650.000</b>	<b>51.900.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.647
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.854.999	46.425
Andre tilgodehavender		5.928	24.762
Periodeafgrænsningsposter		52.615	22.352
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.913.542</b>	<b>102.186</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.913.542</b>	<b>102.186</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>54.563.542</b>	<b>52.002.186</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.947.997	3.830.380
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.987.997</b>	<b>6.370.380</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.264.107	1.538.447
Andre hensatte forpligtelser		143.428	146.638
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.407.535</b>	<b>1.685.085</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		32.450.816	26.592.366
Deposita og forudbetalt leje		927.210	922.521
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>33.378.026</b>	<b>27.514.887</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		498.226	501.232
Gæld til pengeinstitutter		78.615	21.702
Gældsbrief, Hans Vestergaard Ejendomme A/S		15.992.767	15.627.972
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.222	35.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.228	48.621
Skyldigt sambeskatningsbidrag		25.710	145.143
Anden gæld		60.216	52.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.789.984</b>	<b>16.431.834</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.168.010</b>	<b>43.946.721</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>54.563.542</b>	<b>52.002.186</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	3.830.380	2.500.000	6.370.380
Forslag til resultatdisponering		-882.383		-882.383
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-2.500.000	-2.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>2.947.997</b>	<b>0</b>	<b>2.987.997</b>

---

## Noter

2024  
kr.                      2023  
kr.

### 1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	23.967	281.621
Andre omkostninger til social sikring	426	1.283
Andre personaleomkostninger	434	1.368
	<b>24.827</b>	<b>284.272</b>

### 2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	101.473	-6.758
Finansielle indtægter i øvrigt	86	0
	<b>101.559</b>	<b>-6.758</b>

### 3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	55.964	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	710.344	532.216
	<b>766.308</b>	<b>532.216</b>

### 4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.710	145.143
Regulering af udskudt skat	-274.340	-1.015.251
	<b>-248.630</b>	<b>-870.108</b>

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	45.360.611
Tilgang	1.170.246
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>46.530.857</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	6.539.389
Årets værdireguleringer	-1.420.246
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>5.119.143</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>51.650.000</b>

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

kr.	Blandet benyttede ejendomme
-----	--------------------------------

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi 31. december 2024

51.650.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen

-1.420.246

*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 2.136 tkr. pr. år for de 4 udlejningsejendomme. Den samlede årlige lejeindtægt forventes at udgøre 2.585 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør 449 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 +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring i ejendommenes dagsværdi på hhv. -3.067 tkr. og +3.560 tkr.

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gældsbreve	0	0	15.992.767	0
Gæld til realkreditinstitutter	32.949.042	498.226	31.270.687	27.093.598
Deposita og forudbetalt leje	927.210	0	927.210	922.521
	<b>33.876.252</b>	<b>498.226</b>	<b>48.190.664</b>	<b>28.016.119</b>

### 7 | 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 administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 34.040 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 51.650 tkr. på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ordrupvej 8-12, Aarhus ApS for 2024 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 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 salgskostninger 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 acontoskatte.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.