

Aars Seniorbolig Invest A/S

Nyhavn 63A, 3. 1051 København K

42 40 93 91

Årsrapport for tiden 1/1 - 30/9 2025

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 24. november 2025

Dirigent
Torben Gregoriou Røsler

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aars Seniorbolig Invest A/S Nyhavn 63A, 3. 1051 København K
CVR.nr.	42409391
Regnskabsår	1. januar 2025 - 30. september 2025
Direktion	Torben Gregoriou Røsler
Bestyrelse	Torben Gregoriou Røsler Trine Bjerring Mikkelsen Sidsel Laura Guldhammer Ringsted
Revisor	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 www.jsrevision.dk
iXBRL data	Forrige periode: 1. januar 2024 - 31. december 2024 Type af bistand: Andre erklæringer uden sikkerhed XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af egen fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i perioden 1/1 - 30/9 2025.

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/1 - 30/9 2025 for Aars Seniorbolig Invest A/S. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, og det er besluttet at fravælge revision af selskabets årsrapport.

København K, den 24. november 2025

Direktion

Torben Gregoriou Røsler

Bestyrelse

Torben Gregoriou Røsler

Trine Bjerring Mikkelsen

Sidsel Laura Guldhammer Ringsted

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

Til den daglige ledelse i Aars Seniorbolig Invest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Aars Seniorbolig Invest A/S for tiden 1/1 2025 - 30/9 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 24. november 2025

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Valhøjs Alle 176, 2. sal, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37999687

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af andre eksterne udgifter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med Løfte Property Development A/S for perioden 1/1 - 3/9 2025. Selskabet indgår i sambeskatning med Røslø Heavens ApS for perioden 4/9 - 30/9 2025. Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Varebeholdning

Varebeholdninger udgøres af grunde og bygning under opførelse med henblik på salg.

Varebeholdningen måles til kostpris, eller nettorealisationsværdi hvis denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter råvarer, hjælpematerialer, finan-

sieringsomkostninger og direkte løn.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/1 - 30/9 2025

Note	<u>Indeværende</u> 2025 (9 mdr.) kr.	<u>Forrige</u> 2024 (12 mdr.) kr.
Bruttotab	<u>-11.180</u>	<u>-18.750</u>
Resultat før finansiering	-11.180	-18.750
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>15.986</u>
Resultat før skat	-11.180	-2.764
2 Beregnede skatter	<u>7.076</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>-4.104</u></u>	<u><u>-2.764</u></u>
Resultatdisponering		
Overført til næste år	-4.104	-2.764
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>-4.104</u></u>	<u><u>-2.764</u></u>

Balance pr. 30/9 2025

Note	30/9 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
AKTIVER		
Varer under fremstilling	12.800.000	0
Varebeholdninger i alt	<u>12.800.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende Sambeskatningsbidrag	245	0
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	408.347
2 Udskudt skatteaktiv	6.831	0
Andre tilgodehavender	78.750	0
Tilgodehavender i alt	<u>85.826</u>	<u>408.347</u>
Likvide beholdninger	<u>262</u>	<u>40</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.886.088</u>	<u>408.387</u>
Aktiver i alt	<u>12.886.088</u>	<u>408.387</u>
PASSIVER		
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført til næste år	-25.092	-20.988
Afsat udbytte	0	0
Egenkapital i alt	<u>374.908</u>	<u>379.012</u>
Kreditorer	12.500.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kapitalinteresser	0	14.375
Anden gæld	11.180	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.511.180</u>	<u>29.375</u>

Gældsforpligtelser i alt

12.511.180

29.375

Passiver i alt

12.886.088

408.387

3 **Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.**

Noter

	2025 (9 mdr.) kr.	2024 (12 mdr.) kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-245	0
Udskudt skat, regulering	<u>-6.831</u>	<u>0</u>
	<u>-7.076</u>	<u>0</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>-6.831</u>	 <u>0</u>

3 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Løfte Property Development A/S som administrations-selskab for perioden 1/1 - 3/9 2025. Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røsløer Heaven ApS som administrations-selskab for perioden 4/9 - 30/9 2025.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskat-tede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtel-ser i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

