

# Ejendomsselskabet Aldersrovej ApS

c/o Invita Aarhus ApS, Tilst Søndervej 100, 8381 Tilst  
CVR-nr. 44 26 68 73

Årsrapport 2023/24

27. august - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. juni 2025

---

Mads Kristensen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 27. august 2023 - 31. december 2024

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Aldersrovej ApS  
c/o Invita Aarhus ApS  
Tilst Søndervej 100  
8381 Tilst

CVR-nr.: 44 26 68 73  
Stiftet: 27. august 2023  
Kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 27. august 2023 - 31. december 2024

**Direktion** Mads Kristensen

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. august 2023 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Aldersrovej 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 27. august 2023 - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. juni 2025

Direktion:

---

Mads Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Aldersrovej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aldersrovej ApS for regnskabsåret 27. august 2023 - 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 27. august 2023 - 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 10. 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.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 27. august - 31. december

	Note	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>48.129</b>
<hr/>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.713.375
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.761.504</b>
<hr/>		
Andre finansielle indtægter	1	2.775
Øvrige finansielle omkostninger	2	-123.081
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.641.198</b>
<hr/>		
Skat af årets resultat	3	-801.064
<b>Årets resultat</b>		<b>2.840.134</b>
<hr/>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		2.840.134
<b>I alt</b>		<b>2.840.134</b>
<hr/>		

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.
Investeringsejendomme		13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>13.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.000.000</b>
<hr/>		
Andre tilgodehavender		17
Periodeafgrænsningsposter		9.828
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.845</b>
Likvide beholdninger		86.790
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>96.635</b>
<hr/>		
<b>Aktiver</b>		<b>13.096.635</b>
<hr/>		

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.
Anpartskapital		40.000
Overført resultat		10.731.914
<b>Egenkapital</b>		<b>10.771.914</b>
<hr/>		
Hensættelser til udskudt skat		801.064
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>801.064</b>
<hr/>		
Deposita		201.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>201.550</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.207.106
Periodeafgrænsningsposter		6.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.322.107</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.523.657</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>13.096.635</b>
<hr/>		
Medarbejderforhold	6	

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 27. august 2023	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering		2.840.134	2.840.134
Tilskud fra koncern		7.891.780	7.891.780
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>10.731.914</b>	<b>10.771.914</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt	2.775
	<b>2.775</b>
<hr/>	
<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	116.685
Finansielle omkostninger i øvrigt	6.396
	<b>123.081</b>
<hr/>	
<b>3   Skat af årets resultat</b>	
Regulering af udskudt skat	801.064
	<b>801.064</b>
<hr/>	
<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsejend omme
kr.	
Tilgang	9.286.625
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>9.286.625</b>
Årets værdireguleringer	3.713.375
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>3.713.375</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>13.000.000</b>

### Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi:

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus N.

Udlejningsejendommen består af 6 lejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fast afkastkrav. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100% ud fra en forventning om fuld udlejning i 2025.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet pr. balancedagen, ejendomstypen, modtaget kreditvurdering, rentabilitet samt ejendommenes beliggenhed mv., og en udlejningsprocent på 100%. Det forventes, at ejendommen vil generere et årligt driftsafkast på 521 t.kr.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i dagsværdien. En ændring i afkastkravet på +/-0,50 procentpoint vil medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -1.409 t.kr. og +1.903 t.kr.

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	201.550	0	201.550
	<b>201.550</b>	<b>0</b>	<b>201.550</b>

---

2023/24

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aldersrovej ApS for 2023/24 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 følgende regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

#### 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 mv. 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 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## **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.

## **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.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.