



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

EJENDOMSSELSKABET G20, AARHUS APS

**C/O KARSTEN NØRKJÆR, LANGELINIEPARKEN 9 ST. TH., LANGELINIEPARKEN 9 ST. TH., 8000
AARHUS C**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2023

Karsten Nørkjær

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS c/o Karsten Nørkjær, Langelinieparken 9 st. th. Langelinieparken 9 st. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 25 98 88 33 Stiftet: 10. april 2001 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Nørkjær Lene Rask Nørkjær
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 12. maj 2023

Direktion:

Karsten Nørkjær

Lene Rask Nørkjær

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Aarhus, den 12. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Gert Malmkvist
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27792

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der var i regnskabsåret 2020 ekstraordinære store vedligeholdelsesomkostninger, og på grund af covid-19 var der givet et huslejenedslag på 80 tkr. i 2020

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.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		523.119	581.530
Personaleomkostninger.....	1	-326.536	-237.241
Af- og nedskrivninger.....		-7.695	-7.695
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		-467.000	1.509.000
DRIFTSRESULTAT		-278.112	1.845.594
Finansielle indtægter.....	2	55.500	55.497
Finansielle omkostninger.....	3	-134.299	-134.996
RESULTAT FØR SKAT		-356.911	1.766.095
Skat af årets resultat.....	4	69.923	-395.832
ÅRETS RESULTAT		-286.988	1.370.263
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-286.988	1.370.263
I ALT		-286.988	1.370.263

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		23.087	30.782
Investeringsjendomme.....		17.730.000	18.197.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	17.753.087	18.227.782
ANLÆGSAKTIVER.....		17.753.087	18.227.782
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.467.022	1.361.522
Tilgodehavender.....		1.467.022	1.361.522
Likvider.....		215.835	455.951
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.682.857	1.817.473
AKTIVER.....		19.435.944	20.045.255

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		9.000.906	9.287.893
EGENKAPITAL.....		9.125.906	9.412.893
Hensættelse til udskudt skat.....		2.565.433	2.669.866
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.565.433	2.669.866
Banklån.....		6.953.830	6.953.830
Huslejedepositum.....		10.500	105.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.964.330	7.058.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.814	15.001
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		569.983	676.007
Selskabsskat.....		34.510	65.545
Anden gæld.....		70.135	147.113
Modtagne forudbetalinger.....		87.833	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		780.275	903.666
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.744.605	7.962.496
PASSIVER.....		19.435.944	20.045.255
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	0	9.287.894	9.287.894
Forslag til resultatdisponering.....		-286.988	-286.988
Transaktioner med ejere			
Kapitalnedsættelser.....	125.000		125.000
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	9.000.906	9.125.906

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	289.337	199.811	
Pensioner.....	16.988	15.568	
Andre omkostninger til social sikring.....	20.211	21.862	
	326.536	237.241	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	55.500	55.497	
	55.500	55.497	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	24.431	25.661	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	109.868	109.335	
	134.299	134.996	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	34.510	65.545	
Regulering af udskudt skat.....	-104.433	330.287	
	-69.923	395.832	
Materielle anlægsaktiver			5
	Indretning af lejede lokaler	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	38.477	6.028.631	
Kostpris 31. december 2022.....	38.477	6.028.631	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	0	12.168.369	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	0	-467.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....	0	11.701.369	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	7.695	0	
Årets afskrivninger	7.695	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	15.390	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	23.087	17.730.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		16.558.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.639.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5

Der anvendes en afkastbaseret model ved dagsværdiberegningen af selskabets investeringsejendom. Ejendommen er beliggende i centrum af Aarhus. De centrale forudsætninger er følgende:

Afkastkrav 4,44%. Afkastkravet er fastsat efter tilsvarende erhvervs ejendommens beliggenhed og stand.

Årlig leje 867 tkr.

Årlige omkostninger 132 tkr.

Udlejningsprocent 100 %

Langfristede gældsforpligtelser
6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Banklån.....	6.953.830	0	6.953.830	6.953.830
Huslejedepositem.....	10.500	0	10.500	105.000
	6.964.330	0	6.964.330	7.058.830

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og banklån.

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

Eventualposter mv.
7
Eventualforpligtelser

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 L & K HOLDING. ÅRHUS ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 6.990 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på 6.990 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsværdi pr. 31. december 2022 på 16.558 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet G20, 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.

På grund af afgangen ved spaltningen pr. 1/1 2020 omfatter sammenligningstallene en større aktivitet.

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 , salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Indretning lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Indretning af lejede lokaler..... 5 år 0 %

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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