



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

EJENDOMSELSKABET GRAVEN 20, ÅRHUS APS
C/O KARSTEN NØRKJÆR, LANGELINIEPARKEN 9 ST. TH., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juli 2021

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..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Graven 20, Århus ApS c/o Karsten Nørkjær Langelinieparken 9 st. th. 8000 Aarhus C |
| | CVR-nr.: 25 98 88 33 Stiftet: 10. april 2001 Hjemsted: Århus 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 2020 for Ejendomsselskabet Graven 20, Århus 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 28. juni 2021

Direktion:

Karsten Nørkjær

Lene Rask Nørkjær

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Graven 20, Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Graven 20, Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. juni 2021

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 er med virkning pr. 1/1 2020 foretaget en grenspaltning med selskabet Redaktionsgruppen ApS som modtagende selskab.

Der har i regnskabsåret været ekstraordinært store vedligeholdelsesomkostninger, og på grund af covid-19 er givet et huslejenedsalg på 80 tkr.

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 | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|----------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 307.094 | 813.095 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -136.643 | -382.825 |
| DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING | | 170.451 | 430.270 |
| Dagsværdiregulering investeringsejendomme..... | | -22.728 | 600.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 147.723 | 1.030.270 |
| Finansielle indtægter..... | 2 | 24.458 | 360 |
| Finansielle omkostninger..... | 3 | -128.000 | -312.905 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 44.181 | 717.725 |
| Skat af årets resultat..... | 4 | -12.641 | -165.955 |
| ÅRETS RESULTAT | | 31.540 | 551.770 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 31.540 | 551.770 |
| I ALT | | 31.540 | 551.770 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 16.688.000 | 24.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 16.688.000 | 24.800.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 16.688.000 | 24.800.000 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 1.468.831 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 1.468.831 | 0 |
| Likvider..... | | 148.658 | 1.361.930 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.617.489 | 1.361.930 |
| AKTIVER..... | | 18.305.489 | 26.161.930 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 7.917.630 | 10.021.497 |
| EGENKAPITAL..... | | 8.042.630 | 10.146.497 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.339.579 | 3.001.669 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.339.579 | 3.001.669 |
| Banklån..... | | 6.953.830 | 10.625.150 |
| Huslejedepositum..... | | 105.000 | 171.450 |
| Gæld til anpartshavere..... | | 0 | 1.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 7.058.830 | 11.796.600 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 10.697 | 30.008 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 742.205 | 1.023.409 |
| Selskabsskat..... | | 17.641 | 33.955 |
| Anden gæld..... | | 93.907 | 129.792 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 864.450 | 1.217.164 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 7.923.280 | 13.013.764 |
| PASSIVER..... | | 18.305.489 | 26.161.930 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 31. december 2019..... | 125.000 | 10.021.497 | 10.146.497 |
| Afgang af egenkapital ved spaltning..... | | -2.135.407 | -2.135.407 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2020..... | 125.000 | 7.886.090 | 8.011.090 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 31.540 | 31.540 |
| Egenkapital 31. december 2020..... | 125.000 | 7.917.630 | 8.042.630 |

Afgang af egenkapital:

Ved spaltningen med virkning pr. 1/1 2020 er der afgang af anlægsaktiver for 8.224 tkr., omsætningsaktiver for 450 tkr., udskudt skat 657 tkr., langfristet gæld 5.529 tkr. og kortfristet gæld 353 tkr., hvilket giver en nettoafgang på 2.135 tkr.

NOTER

| | | | Note |
|---|----------------|--------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... | 110.602 | 343.129 | |
| Pensioner..... | 13.697 | 18.692 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 12.344 | 21.004 | |
| | 136.643 | 382.825 | |
| Finansielle indtægter | | | 2 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 24.458 | 0 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 0 | 360 | |
| | 24.458 | 360 | |
| Finansielle omkostninger | | | 3 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 30.000 | 46.825 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 98.000 | 266.080 | |
| | 128.000 | 312.905 | |
| Skat af årets resultat | | | 4 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 17.641 | 33.955 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -5.000 | 132.000 | |
| | 12.641 | 165.955 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 5 |
| | | Investeringseje domme | |
| Kostpris 1. januar 2020..... | | 11.156.052 | |
| Tilgang..... | | 134.728 | |
| Afgang ved spaltning..... | | -5.262.149 | |
| Kostpris 31. december 2020..... | | 6.028.631 | |
| Opskrivninger 1. januar 2020..... | | 13.643.948 | |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger ved spaltning..... | | -2.961.851 | |
| Årets opskrivninger..... | | -22.728 | |
| Opskrivninger 31. december 2020..... | | 10.659.369 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... | | 16.688.000 | |

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

Afkastkrav 4,37%. Afkastkravet er fastsat efter tilsvarende erhvervs ejendommens beliggenhed og stand.

Årlig leje 851 tkr.

Årlige omkostninger 122 tkr.

Udlejningsprocent 100 %

NOTER

| | | | | | Note |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| Materielle anlægsaktiver (fortsat) | | | | | 5 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 6 |
| | 31/12 2020 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2019 gæld i alt | |
| Banklån..... | 6.953.830 | 0 | 6.953.830 | 10.625.150 | |
| Huslejedepositum..... | 105.000 | 0 | 105.000 | 171.450 | |
| Gæld til anpartshavere..... | 0 | 0 | 0 | 1.000.000 | |
| | 7.058.830 | 0 | 7.058.830 | 11.796.600 | |
| <p>Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og banklån.</p> <p>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.</p> | | | | | |
| Eventualposter mv. | | | | | 7 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| <p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for L & K HOLDING. ÅRHUS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p> | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 8 |
| <p>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 2020 på 16.688 tkr.</p> | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Graven 20, Århus ApS for 2020 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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

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.