



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 G18, AARHUS APS
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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSSELSKABET G18, AARHUS ApS Langelinieparken 9 st. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 33 37 17 13 Stiftet: 17. december 2010 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lene Rask Nørkjær Karsten Nørkjær
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJENDOMSSELSKABET G18, 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:

Lene Rask Nørkjær

Karsten Nørkjær

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET G18, AARHUS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET G18, 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.

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		325.657	343.068
Personaleomkostninger.....	1	-123.223	-14.067
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		-533.000	491.000
DRIFTSRESULTAT		-330.566	820.001
Andre finansielle omkostninger.....	2	-128.536	-131.009
RESULTAT FØR SKAT		-459.102	688.992
Skat af årets resultat.....	3	100.668	-151.732
ÅRETS RESULTAT		-358.434	537.260
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-358.434	537.260
I ALT		-358.434	537.260

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		12.011.000	12.544.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.011.000	12.544.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.011.000	12.544.000
Likvider.....		159.819	141.206
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		159.819	141.206
AKTIVER.....		12.170.819	12.685.206
PASSIVER			
Anpartskapital.....		170.000	170.000
Overført overskud.....		2.464.952	2.823.386
EGENKAPITAL.....		2.634.952	2.993.386
Hensættelse til udskudt skat.....		691.333	808.593
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		691.333	808.593
Banklån.....		6.888.360	6.888.360
Modtagne forudbetalinger (deposita).....		97.251	95.750
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.985.611	6.984.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.499	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.786.521	1.828.881
Selskabsskat.....		16.592	43.712
Anden gæld.....		43.311	14.024
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.858.923	1.899.117
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.844.534	8.883.227
PASSIVER.....		12.170.819	12.685.206
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	170.000	2.823.386	2.993.386
Forslag til resultatdisponering.....		-358.434	-358.434
Egenkapital 31. december 2022.....	170.000	2.464.952	2.634.952

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	119.905	12.000	
Pensioner.....	3.034	2.067	
Andre omkostninger til social sikring.....	284	0	
	123.223	14.067	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	70.928	72.855	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	57.608	58.154	
	128.536	131.009	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.592	43.712	
Regulering af udskudt skat.....	-117.260	108.020	
	-100.668	151.732	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		11.855.350	
Kostpris 31. december 2022.....		11.855.350	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		688.650	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-533.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....		155.650	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		12.011.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4

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

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	12.078.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-466.000

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

Afkastkrav 3,63%. Afkastkravet er fastsat efter tilsvarende boligejendommers beliggenhed og stand.

Årlig leje 559 tkr.

Årlige omkostninger 123 tkr.

Udlejningsprocent 100 %

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Banklån.....	6.888.360	0	6.888.360	6.888.360
Modtagne forudbetalinger (deposita).....	97.251	0	97.251	0
	6.985.611	0	6.985.611	6.888.360

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.
6
Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern 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.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser over for ejerforeningen er der tinglyst på for 90 tkr. med pant i grunde og bygninger med en regnskabsværdi pr. 31. december 2022 på 12.078 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 6.937 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på 7.100 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsværdi pr. 31. december 2022 på 12.078 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET G18, 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.

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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.