



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juni 2022

---

Karsten Nørkjær

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Lene Rask Nørkjær Karsten Nørkjær
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 1. juni 2022

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 2021 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 1. juni 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>343.068</b>	<b>226.924</b>
Personaleomkostninger.....	1	-14.067	-88.948
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		491.000	197.650
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>820.001</b>	<b>335.626</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-131.009	-88.587
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>688.992</b>	<b>247.039</b>
Skat af årets resultat.....	3	-151.732	-55.371
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>537.260</b>	<b>191.668</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		537.260	191.668
<b>I ALT</b> .....		<b>537.260</b>	<b>191.668</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		12.544.000	12.053.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>12.544.000</b>	<b>12.053.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.544.000</b>	<b>12.053.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	2.646
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>2.646</b>
Likvider.....		141.206	6.645
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>141.206</b>	<b>9.291</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.685.206</b>	<b>12.062.291</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anpartskapital.....		170.000	170.000
Overført overskud.....		2.823.386	2.286.127
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.993.386</b>	<b>2.456.127</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		808.593	700.573
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>808.593</b>	<b>700.573</b>
Banklån.....		6.888.360	6.888.360
Modtagne forudbetalinger (deposita).....		95.750	95.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.984.110</b>	<b>6.984.110</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	17.765
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.828.881	1.884.693
Selskabsskat.....		43.712	11.888
Anden gæld.....		14.024	7.135
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.899.117</b>	<b>1.921.481</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.883.227</b>	<b>8.905.591</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.685.206</b>	<b>12.062.291</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	170.000	2.286.126	2.456.126
Forslag til resultatdisponering.....		537.260	537.260
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>170.000</b>	<b>2.823.386</b>	<b>2.993.386</b>

Der er regnskabsåret 2020 sket en forhøjelse af anpartskapitalen med 10 stk. nye kapitalandele til en pålydende værdi på i alt 10.000 kr.

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	12.000	73.735	
Pensioner.....	2.067	13.575	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	1.638	
	<b>14.067</b>	<b>88.948</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	72.855	38.971	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	58.154	49.616	
	<b>131.009</b>	<b>88.587</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	43.712	11.888	
Regulering af udskudt skat.....	108.020	43.483	
	<b>151.732</b>	<b>55.371</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		11.855.350	
Kostpris 31. december 2021.....		<b>11.855.350</b>	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		197.650	
Årets opskrivninger .....		491.000	
Opskrivninger 31. december 2021.....		<b>688.650</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		<b>12.544.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	12.053.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	491.000

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

Afkastkrav 3,38%. Afkastkravet er fastsat efter tilsvarende bolig ejendommens beliggenhed og stand.

Årlig leje 536 tkr.

Årlige omkostninger 112 tkr.

Udlejningsprocent 100 %

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Banklån.....	6.888.360	0	6.888.360	6.888.360
Modtagne forudbetalinger (deposita).....	95.750	0	95.750	0
	<b>6.984.110</b>	<b>0</b>	<b>6.984.110</b>	<b>6.888.360</b>

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 2021 på 12.544 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 6.888 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på 7.100 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsværdi pr. 31. december 2021 på 12.544 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET G18, AARHUS ApS for 2021 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 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.

### 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.