



**AEROE GKG APS  
TORVET 5  
ÆRØSKØBING**

**CVR. NR. 35 39 86 35**

**ÅRSRAPPORT 2022**

**(10. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2023**

---

Mads Boye Kjerulff Kromann  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Aeroe GKG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ærø, den 16. maj 2023

### Direktion

---

John Patrick Moloney

### Bestyrelse

---

Bruce Hardy McLain  
formand

---

Niels Nygaard Pedersen

---

John Patrick Moloney



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til ledelsen i Aeroe GKG ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Aeroe GKG ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

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

Svendborg, den 16. maj 2023

**N.G CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Torvet 5, Ærøskøbing.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 48.336.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.722.577 og en egenkapital på kr. 2.132.125.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Nettoomsætning / huslejeindtægt

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn inklusiv feriepenge og sociale bidrag. I beløbet er modregnet lønrefusioner.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

#### Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter til kreditinstitutter og prioritetsgæld m.v.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af indregning af udskudt skatteaktiv.



## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Ejendommen - 40 år - Scrapværdi 30%

### **Omsætningsaktiver**

Tilgodehavender er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel vurdering.

Der er beregnet et udskudt skatteaktiv svarende til 22% af det fremførselsberettigede underskud med fradrag af skatteværdien af genvundne afskrivninger på ejendommen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>t.kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>303.820</b>	<b>293</b>
1 Personalemkostninger	-38.486	-36
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-92.140</u>	<u>-98</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>173.194</b>	<b>159</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-104.782</u>	<u>-106</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>68.412</b>	<b>53</b>
Skat af årets resultat	<u>-20.076</u>	<u>59</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>48.336</b></u>	<u><b>112</b></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>48.336</u>	<u>112</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><b>48.336</b></u>	<u><b>112</b></u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**AKTIVER**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>t.kr.</b>
Ejendommen Torvet 5, Ærøskøbing	<u>4.586.548</u>	<u>4.679</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>4.586.548</u></b>	<b><u>4.679</u></b>
Andre tilgodehavender	78.284	0
Udskudt skatteaktiv	<u>38.752</u>	<u>59</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>117.036</u></b>	<b><u>59</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>18.993</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>136.029</u></b>	<b><u>87</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>4.722.577</u></u></b>	<b><u><u>4.766</u></u></b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**PASSIVER**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>t.kr.</b>
Anpartskapital	1.780.000	1.780
Overført resultat	<u>352.125</u>	<u>304</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>2.132.125</u></b>	<b><u>2.084</u></b>
2 Prioritetsgæld	1.158.278	1.235
3 Gæld til kreditinstitutter	<u>1.268.231</u>	<u>1.293</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>2.426.509</u></b>	<b><u>2.528</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	104.000	104
Forudindbetalt husleje	6.765	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
Anden gæld	<u>41.178</u>	<u>38</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>163.943</u></b>	<b><u>154</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>2.590.452</u></b>	<b><u>2.682</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>4.722.577</u></b>	<b><u>4.766</u></b>
4 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/1 2022	1.780.000	303.789	0	2.083.789
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	<u>0</u>	<u>48.336</u>	<u>0</u>	<u>48.336</u>
Egenkapital 31/12 2022	<u><u>1.780.000</u></u>	<u><u>352.125</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.132.125</u></u>



**NOTER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		<b>t.kr</b>
Lønninger	37.639	38
Lønrefusion	0	-3
Andre sociale omkostninger	847	1
	<u>38.486</u>	<u>36</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2 PRIORITETSGÆLD**

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>
<b>Torvet 5, Ærøskøbing</b>	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2021</b>
DLR Kredit, 1,5 %, 2037 - kontantlån	499.784	536.183
DLR Kredit, 1,5 %, 2040 - kontantlån	735.494	775.867
Kortfristet del af langfristet gæld	-77.000	-76.770
	<u>1.158.278</u>	<u>1.235.280</u>

Restgæld efter 5 år, kr. 835.000.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>3 GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER</b>		<b>t.kr</b>
Rise Sparekasse 593184	797.390	822
Rise Sparekasse 296368	497.841	498
Kortfristet del af langfristet gæld	-27.000	-27
	<u>1.268.231</u>	<u>1.293</u>

Restgæld efter 5 år, kr. 1.145.000.

**4 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for mellemværendet med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve, nom. kr. 1.300.000, i ejendommen Torvet 5, Ærøskøbing. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 4.586.548.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, kr. 1.235.278 er der givet pant i ejendommen Torvet 5, Ærøskøbing. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 4.586.548.