

EJENDOMSSELSKABET G18, AARHUS ApS

Langelinieparken 9, st. th, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 33 37 17 13

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. marts 2025

Karsten Nørkjær

Indholdsfortegnelse

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 11-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSELSESKABET 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 Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSELSKABET 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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. marts 2025

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 2024 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 revisoreres 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 28. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47785

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		281.507	268.713
Personaleomkostninger	1	-231.333	-202.261
Dagsværdiregulering investeringsejendomme		183.000	-766.000
Driftsresultat		233.174	-699.548
Andre finansielle indtægter	2	473	53
Andre finansielle omkostninger	3	-131.006	-127.999
Resultat før skat		102.641	-827.494
Skat af årets resultat	4	-24.379	179.940
Årets resultat		78.262	-647.554
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		78.262	-647.554
I alt		78.262	-647.554

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		11.428.000	11.245.000
Materielle anlægsaktiver	5	11.428.000	11.245.000
Anlægsaktiver		11.428.000	11.245.000
<hr/>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		15.881	11.420
Tilgodehavender		15.881	11.420
Likvider		124.499	197.371
Omsætningsaktiver		140.380	208.791
<hr/>			
Aktiver		11.568.380	11.453.791
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		170.000	170.000
Overført overskud		1.895.660	1.817.398
Egenkapital		2.065.660	1.987.398
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		563.073	522.813
Hensatte forpligtelser		563.073	522.813
<hr/>			
Banklån		6.888.360	6.888.360
Deposita		97.251	97.251
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.985.611	6.985.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.499	12.499
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.929.182	1.927.056
Anden gæld		12.355	18.414
Kortfristede gældsforpligtelser		1.954.036	1.957.969
Gældsforpligtelser		8.939.647	8.943.580
<hr/>			
Passiver		11.568.380	11.453.791
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	170.000	1.817.398	1.987.398
Forslag til resultatdisponering		78.262	78.262
Egenkapital 31. december 2024	170.000	1.895.660	2.065.660

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	223.812	193.864
Pensioner	2.312	3.726
Andre omkostninger til social sikring	5.209	4.671
	231.333	202.261
<hr/>		
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	473	53
	473	53
<hr/>		
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	74.546	72.378
Finansielle omkostninger i øvrigt	56.460	55.621
	131.006	127.999
<hr/>		
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-15.881	-11.420
Regulering af udskudt skat	40.260	-168.520
	24.379	-179.940
<hr/>		
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		11.855.350
Kostpris 31. december 2024		11.855.350
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-610.350
Årets værdireguleringer		183.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		-427.350
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		11.428.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	11.428.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	183.000

Boligejendommene består af tre udlejningsejendomme i Aarhus C. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 453 tkr. samlet set for de tre ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 101 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus C.

Ved udsving i afkastkravet med +/- 0,25 % udgør ejendomsværdien henholdsvis 10.761 tkr. og 12.183 tkr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Banklån	6.888.360	0	6.888.360	6.888.360
Deposita	97.251	0	97.251	97.251
	6.985.611	0	6.985.611	6.985.611

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtagne huslejedepona og banklån.

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

7 | Eventualposter mv.

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 administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2024 på 11.428 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 6.938 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på 7.100 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsværdi pr. 31. december 2024 på 11.428 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET G18, AARHUS ApS for 2024 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. Optrædende 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 af årets resultat

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.

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.

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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.