

Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS

c/o Karsten Nørkjær, Langelinieparken 9, st. th, 8000 Aarhus C
CVR-nr.: 25 98 88 33

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 18. maj 2026

Karsten Nørkjær

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

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	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS c/o Karsten Nørkjær Langelinieparken 9, st. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 25 98 88 33
	Stiftet: 10. april 2001
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Nørkjær Lene Rask Nørkjær
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet G20, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 18. maj 2026

Direktion:

Karsten Nørkjær

Lene Rask Nørkjær

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 18. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		708.217	705.748
Personaleomkostninger	1	-232.180	-327.916
Af- og nedskrivninger		-7.695	-7.695
Dagsværdiregulering investeringsejendomme		258.000	54.000
Driftsresultat		726.342	424.137
Finansielle indtægter	2	69.891	66.152
Finansielle omkostninger	3	-126.154	-127.633
Resultat før skat		670.079	362.656
Skat af årets resultat	4	-148.400	-81.722
Årets resultat		521.679	280.934
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		521.679	280.934
I alt		521.679	280.934

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Indretning af lejede lokaler		0	7.696
Investeringsjendomme		17.632.000	17.374.000
Materielle anlægsaktiver	5	17.632.000	17.381.696
Anlægsaktiver		17.632.000	17.381.696
Tilgodehavender fra salg		0	99.832
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.811.279	1.741.615
Tilgodehavender		1.811.279	1.841.447
Likvider		400.619	266.725
Omsætningsaktiver		2.211.898	2.108.172
Aktiver		19.843.898	19.489.868

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		9.635.413	9.113.734
Egenkapital		9.760.413	9.238.734
Hensættelser til udskudt skat		2.584.848	2.507.113
Hensatte forpligtelser		2.584.848	2.507.113
Gæld til kreditinstitutter		798.700	0
Banklån		6.151.122	6.953.830
Deposita		10.500	10.500
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.960.322	6.964.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.310	15.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		173.654	490.557
Selskabsskat		70.665	48.866
Anden gæld		149.901	144.765
Periodeafgrænsningsposter		102.785	80.502
Kortfristede gældsforpligtelser		538.315	779.691
Gældsforpligtelser		7.498.637	7.744.021
Passiver		19.843.898	19.489.868

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	9.113.734	9.238.734
Forslag til resultatdisponering		521.679	521.679
Egenkapital 31. december 2025	125.000	9.635.413	9.760.413

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	211.958	300.679
Pensioner	17.376	24.601
Andre omkostninger til social sikring	2.846	2.636
	232.180	327.916
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	69.665	65.562
Finansielle indtægter i øvrigt	226	590
	69.891	66.152
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.781	19.719
Finansielle omkostninger i øvrigt	116.373	107.914
	126.154	127.633
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	70.665	48.866
Regulering af udskudt skat	77.735	32.856
	148.400	81.722
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Indretning af lejede lokaler	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	38.477	6.028.631
Kostpris 31. december 2025	38.477	6.028.631
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	30.782	0
Årets afskrivninger	7.695	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	38.477	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	11.345.369
Årets værdireguleringer	0	258.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	0	11.603.369
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	0	17.632.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2025	17.632.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	258.000

Erhvervsejendom består af en erhvervsejendom i Aarhus C. Erhvervsejendommens 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 881 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2,8 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 108 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus C.

Ved udsving i afkastkravet med +/- 0,25 % udgør ejendomsværdien henholdsvis 16.793 tkr. og 18.559 tkr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter	798.700	0	781.744	0
Banklån	6.151.122	0	6.151.122	6.953.830
Deposita	10.500	0	10.500	10.500
	6.960.322	0	6.943.366	6.964.330

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.

7 | Kontraktlige forpligtelser og 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 gæld til realkreditinstitut på 799 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på nom. 799 tkr., med sikkerhed i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 17.632 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 6.200 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på nom. 6.200 tkr., med sikkerhed i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 17.632 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS for 2025 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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for drift af ejendommen. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 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

Indretning lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendommene, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.