

# Ejendomsselskabet G20, Aarhus ApS

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

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 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Karsten Nørkjær Lene Rask Nørkjær
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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:

---

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 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 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 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>705.748</b>	<b>623.861</b>
Personaleomkostninger	1	-327.916	-350.981
Af- og nedskrivninger		-7.695	-7.695
Dagsværdiregulering investeringsejendomme		54.000	-410.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>424.137</b>	<b>-144.815</b>
Finansielle indtægter	2	66.152	60.508
Finansielle omkostninger	3	-127.633	-127.829
<b>Resultat før skat</b>		<b>362.656</b>	<b>-212.136</b>
Skat af årets resultat	4	-81.722	44.030
<b>Årets resultat</b>		<b>280.934</b>	<b>-168.106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		280.934	-168.106
<b>I alt</b>		<b>280.934</b>	<b>-168.106</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Indretning af lejede lokaler		7.696	15.391
Investeringsejendomme		17.374.000	17.320.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>17.381.696</b>	<b>17.335.391</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.381.696</b>	<b>17.335.391</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg		99.832	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.741.615	1.639.053
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.841.447</b>	<b>1.639.053</b>
<b>Likvider</b>		<b>266.725</b>	<b>134.480</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.108.172</b>	<b>1.773.533</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>19.489.868</b>	<b>19.108.924</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		9.113.734	8.832.800
<b>Egenkapital</b>		<b>9.238.734</b>	<b>8.957.800</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		2.507.113	2.474.257
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.507.113</b>	<b>2.474.257</b>
<hr/>			
Banklån		6.953.830	6.953.830
Deposita		10.500	10.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.964.330</b>	<b>6.964.330</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.001	17.658
Gæld til tilknyttede virksomheder		490.557	545.692
Selskabsskat		48.866	47.146
Anden gæld		144.765	102.041
Periodeafgrænsningsposter		80.502	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>779.691</b>	<b>712.537</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.744.021</b>	<b>7.676.867</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>19.489.868</b>	<b>19.108.924</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	8.832.800	8.957.800
Forslag til resultatdisponering		280.934	280.934
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>9.113.734</b>	<b>9.238.734</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	300.679	313.864
Pensioner	24.601	18.408
Andre omkostninger til social sikring	2.636	18.709
	<b>327.916</b>	<b>350.981</b>
<b>2   Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	65.562	60.466
Finansielle indtægter i øvrigt	590	42
	<b>66.152</b>	<b>60.508</b>
<b>3   Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.719	21.199
Finansielle omkostninger i øvrigt	107.914	106.630
	<b>127.633</b>	<b>127.829</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	48.866	47.146
Regulering af udskudt skat	32.856	-91.176
	<b>81.722</b>	<b>-44.030</b>
<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Indretning af lejede lokaler	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	38.477	6.028.631
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>38.477</b>	<b>6.028.631</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	23.086	0
Årets afskrivninger	7.695	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>30.781</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	11.291.369
Årets værdireguleringer	0	54.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>11.345.369</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>7.696</b>	<b>17.374.000</b>

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2024	17.374.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	54.000

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 868 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2,7 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 97 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 16.547 tkr. og 18.288 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	6.953.830	0	6.953.830	6.953.830
Deposita	10.500	0	10.500	10.500
	<b>6.964.330</b>	<b>0</b>	<b>6.964.330</b>	<b>6.964.330</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.

### 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 gæld til pengeinstitut på 6.990 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på nom. 6.990 tkr., med sikkerhed i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på 17.374 tkr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet G20, 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. Optrævede 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

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 anskaffessummen 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

# 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 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 nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

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