

Genega Ejendomme ApS

Th. Nielsensgade 64

7400 Herning

CVR-nr. 29131678

Årsrapport for 2017

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. maj 2018



Niels-Otto Mortensen
Dirigent

Genega Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Genega Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Genega Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. maj 2018

Direktion



Niels-Otto Mortensen
Direktør

Genega Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Genega Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Genega Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Genega Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ikast, den 4. maj 2018

Partner Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15807776



Kenn Jensen
Statsautoriseret revisor
mne24692

Genega Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Genega Ejendomme ApS Th. Nielsensgade 64 7400 Herning
Telefon	97225455
E-mail	nom@genega.dk
CVR-nr.	29131678
Stiftelsesdato	29. september 2005
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Niels-Otto Mortensen, Direktør
Revisor	Partner Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast CVR-nr.: 15807776
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning

Genega Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er erhvervelse, besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 78.219, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 5.330.565, og en egenkapital på kr. 302.127.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Genega Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Genega Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler fra klasse C-virksomheder

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg omfatter bruttolejeindtægter fratrukket lejeledighed og eventuel lejerabat.

Genega Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsomkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse mv., dog ikke af- og nedskrivninger, som opføres under indirekte omkostninger.

Indirekte omkostninger

Indirekte omkostninger omfatter fælles ejendomsomkostninger samt af- og nedskrivninger på ejendomme.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med udlejning.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til kontorhold, regnskabsassistance, revision mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat- herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold tildisses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Genega Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger:	50 år	50 %

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under indirekte produktionsomkostninger.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Genega Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Genega Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste/-tab		417.967	402.543
Administrationsomkostninger		<u>-58.589</u>	<u>-69.634</u>
Driftsresultat		359.378	332.909
Finansielle omkostninger	1	<u>-259.119</u>	<u>-225.629</u>
Resultat før skat		100.259	107.280
Skat af årets resultat	2	<u>-22.040</u>	<u>-23.602</u>
Årets resultat		78.219	83.678
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>78.219</u>	<u>83.678</u>
Resultatdisponering		78.219	83.678

Genega Ejendomme ApS**Balance 31. december 2017**

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>5.228.425</u>	<u>5.282.863</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.228.425</u>	<u>5.282.863</u>
Anlægsaktiver		<u>5.228.425</u>	<u>5.282.863</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.731	0
Udskudte skatteaktiver		60.407	46.235
Andre tilgodehavender		<u>2</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>102.140</u>	<u>46.237</u>
Omsætningsaktiver		<u>102.140</u>	<u>46.237</u>
Aktiver		<u>5.330.565</u>	<u>5.329.100</u>

Genega Ejendomme ApS**Balance 31. december 2017**

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver			
Virksomhedskapital	4	150.000	150.000
Overført resultat	5	152.127	73.908
Egenkapital		<u>302.127</u>	<u>223.908</u>
Gæld til kreditinstitutter		4.057.013	4.241.158
Deposita		129.270	112.920
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>4.186.283</u>	<u>4.354.078</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		224.000	200.000
Gæld til banker		79.903	186.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.394	24.514
Gæld til tilknyttede virksomheder		457.188	130.254
Selskabsskat		36.212	0
Anden gæld		36.458	34.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	170.000
Periodeafgrænsningsposter		0	5.495
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>842.155</u>	<u>751.114</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.028.438</u>	<u>5.105.192</u>
Passiver		<u>5.330.565</u>	<u>5.329.100</u>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Genega Ejendomme ApS

Noter

	2017	2016	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.934	6.198	
Andre finansielle omkostninger	252.185	219.431	
	<u>259.119</u>	<u>225.629</u>	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	36.212	0	
Reg. udskudt skat	-14.172	23.602	
	<u>22.040</u>	<u>23.602</u>	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	5.443.549	5.443.549	
Kostpris ultimo	<u>5.443.549</u>	<u>5.443.549</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-160.686	-106.249	
Årets afskrivninger	-54.438	-54.437	
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-215.124</u>	<u>-160.686</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.228.425</u>	<u>5.282.863</u>	
4. Virksomhedskapital			
Saldo primo	150.000	150.000	
Saldo ultimo	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>	
Virksomhedskapitalen består af 150 anparter á nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.			
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
5. Overført resultat			
Saldo primo	73.908	-9.770	
Årets tilgang	78.219	83.678	
Saldo ultimo	<u>152.127</u>	<u>73.908</u>	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.057.013	224.000	3.200.000
Depositum	129.270	0	0
	<u>4.186.283</u>	<u>224.000</u>	<u>3.200.000</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for NOM Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.389 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.368 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2017 udgør 2.892 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.444 t.kr.

Genega Ejendomme ApS har endvidere afgivet selvskyldnerkaution overfor GENEGA begravelsesforretning ApS pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2017, 217 t.kr.