

Genega Ejendomme ApS

Th. Nielsensgade 64

7400 Herning

CVR-nr. 29131678

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. juni 2023



Niels-Otto Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Genega Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. juni 2023

Direktion



Niels-Otto Mortensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Genega Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Genega Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 27. juni 2023

Partner Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15807776

Kenn Jensen

Statsautoriseret revisor

mne24692

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 2022 - 31. december 2022
Direktion	Niels-Otto Mortensen
Revisor	Partner Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
CVR-nr.	15807776
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning

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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -422.755, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 5.493.124, og en egenkapital på kr. 670.189.

Selskabet er pr. 01.01.2022 fusioneret med NOM Holding ApS og NOM 2021 ApS.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Genega Ejendomme ApS for 2022 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg omfatter bruttolejeindtægter fratrukket lejeledighed og eventuel lejerabat.

Indirekte omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til distribution af solgte varer i året, herunder omkostninger til salgspersonale, transport, salgsfremmende omkostninger og lignende omkostninger.

Administrationsomkostninger

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

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 posteringer 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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	0%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under indirekte omkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022	2021
Bruttoresultat		2.397	269.415
Distributionsomkostninger	1	-72.211	-8.516
Administrationsomkostninger	1	-325.588	-53.072
Driftsresultat		-395.402	207.827
Finansielle omkostninger	2	-118.299	-116.793
Resultat før skat		-513.701	91.034
Skat af årets resultat	3	90.946	-20.025
Årets resultat		-422.755	71.009
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-422.755	71.009
Resultatdisponering		-422.755	71.009

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.956.244	5.010.681
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.844	0
Materielle anlægsaktiver		4.996.088	5.010.681
Deposita		31.093	0
Finansielle anlægsaktiver		31.093	0
Anlægsaktiver		5.027.181	5.010.681
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.720	3.322
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.863
Udskudte skatteaktiver		197.855	115.205
Andre tilgodehavender		22.500	2
Tilgodehavender		228.075	129.392
Likvide beholdninger		237.868	0
Omsætningsaktiver		465.943	129.392
Aktiver		5.493.124	5.140.073

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		520.189	355.982
Egenkapital		670.189	505.982
Gæld til kreditinstitutter		2.880.128	2.990.026
Deposita		125.841	146.055
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.005.969	3.136.081
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		108.000	105.000
Gæld til banker		727.929	189.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.044	40.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.107.343
Selskabsskat		0	31.328
Anden gæld		0	24.636
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		867.993	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.816.966	1.498.010
Gældsforpligtelser		4.822.935	4.634.091
Passiver		5.493.124	5.140.073
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	355.981	505.981
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed mv.	0	586.963	586.963
Årets resultat	0	-422.755	-422.755
Egenkapital 31. december 2022	150.000	520.189	670.189

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	24.340	
Andre finansielle omkostninger	118.299	92.453	
	118.299	116.793	
3. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	31.328	
Regulering af udskudt skat	-90.946	-11.303	
	-90.946	20.025	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.880.128	108.000	2.440.000
Depositum	125.841	0	0
	3.005.969	108.000	2.440.000

5. 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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.988 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.956 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 795 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2022 udgør 728 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.291 t.kr.