

Årsrapport for 2023

GEE Ejendomme ApS
Toldbodvej 68, 7000 Fredericia
CVR-nr. 30 70 83 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2024

Laimonas Garbacenka
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	5
Balance pr. 31. december 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

GEE Ejendomme ApS
Toldbodvej 68
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30 70 83 50

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Fredericia

Direktion

Laimonas Garbacenka

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for GEE Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 9. februar 2024

Direktion

Laimonas Garbacenka

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i GEE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for GEE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 9. februar 2024

DANSK REVISION ODENSE
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 82 21 89 12

Jakob Bødker
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23279

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse og udlejning af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Der er sket en ændring i klassifikationen af selskabets ejendom, idet denne nu primært benyttes til koncerninterne formål som domicil-ejendom. Der henvises til beskrivelse heraf under regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 147.595, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.238.863.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		467.105	543.984
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-114.180</u>	<u>-29.780</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		352.925	514.204
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		352.925	514.204
Finansielle omkostninger	1	<u>-179.571</u>	<u>-226.456</u>
Resultat før skat		173.354	287.748
Skat af årets resultat	2	<u>-25.759</u>	<u>-63.304</u>
Årets resultat		<u>147.595</u>	<u>224.444</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>147.595</u>	<u>224.444</u>
		<u>147.595</u>	<u>224.444</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		0	9.400.000
Grunde og bygninger	4	9.315.600	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	44.770	74.550
Materielle anlægsaktiver		<u>9.360.370</u>	<u>9.474.550</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.360.370</u>	<u>9.474.550</u>
Udskudt skatteaktiv		216.220	241.979
Tilgodehavender		<u>216.220</u>	<u>241.979</u>
Likvide beholdninger		<u>7.830</u>	<u>3.794</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>224.050</u>	<u>245.773</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.584.420</u></u>	<u><u>9.720.323</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>3.112.863</u>	<u>2.965.268</u>
Egenkapital	5	<u>3.238.863</u>	<u>3.091.268</u>
Banker		620.841	675.954
Gæld til realkreditinstitutter		4.758.416	5.036.559
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>598.829</u>	<u>571.841</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.978.086</u>	<u>6.284.354</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	300.000	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Anden gæld		<u>55.471</u>	<u>32.701</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>367.471</u>	<u>344.701</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.345.557</u>	<u>6.629.055</u>
Passiver i alt		<u>9.584.420</u>	<u>9.720.323</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	126.000	2.965.268	3.091.268
Årets resultat	0	147.595	147.595
Egenkapital 31. december 2023	126.000	3.112.863	3.238.863

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	126.000	2.740.824	2.866.824
Årets resultat	0	224.444	224.444
Egenkapital 31. december 2022	126.000	2.965.268	3.091.268

Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>179.571</u>	<u>226.456</u>
	<u>179.571</u>	<u>226.456</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>25.759</u>	<u>63.304</u>
	<u>25.759</u>	<u>63.304</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		9.342.956
Overførsler i årets løb		<u>-9.342.956</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		57.044
Overførsler i årets løb		<u>-57.044</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>0</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	0	148.900
Overførsler i årets løb	<u>9.400.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>9.400.000</u>	<u>148.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	74.350
Årets afskrivninger	<u>84.400</u>	<u>29.780</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>84.400</u>	<u>104.130</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>9.315.600</u>	<u>44.770</u>

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 126 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	<u>620.841</u>	<u>675.954</u>
Langfristet del	620.841	675.954
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>620.841</u>	<u>675.954</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.839.000	3.839.000
Mellem 1 og 5 år	<u>919.416</u>	<u>1.197.559</u>
Langfristet del	4.758.416	5.036.559
Inden for et år	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>5.058.416</u>	<u>5.336.559</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>598.829</u>	<u>571.841</u>
Langfristet del	598.829	571.841
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>598.829</u>	<u>571.841</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.058, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 9.259.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 700 i ovennævnte ejendomme, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GEE Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er sket en ændring i klassifikationen af selskabets ejendom, idet denne nu primært benyttes til koncerninterne formål som domicil-ejendom.

Ejendommen overgår derfor til fremadrettet til at måles til kostpris med afskrivninger fra - som tidligere - at være vurderet til dagsværdi. Ejendommen er overgået til at være domicil-ejendom pr. 1. januar 2023, hvorfor den tilsvarende er overgået med en kostpris på tkr. 9.400. Ejendommens ændrede status påvirker hverken selskabets resultat eller egenkapital på tidspunktet for overførslen.

Idet overførslen sker pr. 1. januar 2023 er årets dagsværdiregulering i 2023 kr. 0. Årets afskrivninger i 2023 udgør tkr. 84.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,92% i 2022, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,5% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.