

GE Ejendomme ApS

Kertemindevej 33

5540 Ullerslev

CVR-nr. 36453222

Årsrapport for 2017 **Ekstern**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. maj 2018

Steen Germund Andresen
Dirigent

GE Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

GE Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for GE 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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.

Ullerslev, den 23. maj 2018

Direktion

Steen Germund Andresen
Direktør

GE Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i GE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Vissenbjerg, den 23. maj 2018

ERC-Revision

CVR-nr. 34205078

Finn Madsen

Statsautoriseret revisor

mne10591

GE Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GE Ejendomme ApS Kertemindevej 33 5540 Ullerslev
CVR-nr.	36453222
Stiftelsesdato	4. december 2014
Hjemsted	Nyborg
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Steen Germund Andresen, Direktør
Revisor	ERC-Revision Damsbovej 11 5492 Vissenbjerg CVR-nr.: 34205078
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opkøb af ejendomme til udlejning eller videresalg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 1.403.578, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 14.683.576, og en egenkapital på kr. 2.730.344.

GE Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for GE Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

GE Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

GE Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		182.513	37.493
Personaleomkostninger	1	-165.100	-1.505
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.097.526	1.880.814
Driftsresultat		2.114.939	1.916.802
Andre finansielle indtægter		48.503	30.235
Finansielle omkostninger		-268.047	-203.575
Resultat før skat		1.895.395	1.743.462
Skat af årets resultat		-491.817	-305.000
Årets resultat		1.403.578	1.438.462
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.403.578	1.438.462
Resultatdisponering		1.403.578	1.438.462

GE Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	13.400.000	8.430.648
Materielle anlægsaktiver		13.400.000	8.430.648
Anlægsaktiver		13.400.000	8.430.648
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.784	0
Andre tilgodehavender		69.974	29.443
Tilgodehavender		118.758	29.443
Likvide beholdninger		1.164.818	3.092.586
Omsætningsaktiver		1.283.576	3.122.029
Aktiver		14.683.576	11.552.677

GE Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.680.344	1.276.766
Egenkapital		2.730.344	1.326.766
Hensættelser til udskudt skat		788.817	297.000
Hensatte forpligtelser		788.817	297.000
Gæld til kreditinstitutter		2.990.263	0
Gæld til banker		0	2.970.700
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.990.263	2.970.700
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	31.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.230	5.023
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.859.315	6.761.644
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		93.530	68.967
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.577	2.577
Deposita		186.500	88.500
Kortfristede gældsforpligtelser		8.174.152	6.958.211
Gældsforpligtelser		11.164.415	9.928.911
Passiver		14.683.576	11.552.677
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

GE Ejendomme ApS

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	883.207	249.349
Andre omkostninger til social sikring	17.652	1.505
Personaleomkostninger overført til aktiver	-702.374	-221.539
Andre personaleomkostninger	-33.385	-27.810
	165.100	1.505
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	2
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.549.834	3.636.165
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.871.826	2.950.192
Afgang i årets løb	0	-36.523
Kostpris ultimo	9.421.660	6.549.834
Dagsværdireguleringer primo	1.880.814	338.737
Årets reguleringer	2.097.526	1.542.077
Dagsværdireguleringer ultimo	3.978.340	1.880.814
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.400.000	8.430.648
3. Langfristede gældsforpligtelser		
		Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.990.263	2.990.263
	2.990.263	2.990.263

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens værdi pr. 31. december 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, samt lokal mæglerudtalelse baseret på de handler der er foregået i området i 2017. Beregninger tager udgangspunkt i ejendommene forventede drift herunder forventninger til eventuel tomgang på den enkelte ejendom.

Afkastkravet, der ligger til grund for ejendommens dagsværdi, fastsættes årligt på baggrund af ejendommens beliggenhed, og dette er den månedlige leje beregnet efter, vedligeholdelsesstandard, markedsforhold m.v. Afkastkravet ligger mellem 4 - 7%. Flere af ejendommene har i 2017 været under renovering/istandsættelse og har derfor ikke været fuldt udlejet i årets løb.

Konsekvenserne ved en ændring af afkastprocenten på 1% i vil have følgende konsekvenser:
En reduktion på 1% - stigning i værdi ejendomme på ca. 500 t.kr. og en øget egenkapital på 366 t.kr.

En forøgelse på 1% - fald i værdi ejendomme på ca. 400 t.kr. og en reduktion af egenkapital på 266 t.kr.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger og forudsætninger, som vurderes

Noter

2017

2016

forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Green Environment Holding ApS og søsterselskabet

Green Environment ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Leje af erhvervsbygninger

Kontor og lagerplads med årlig ydelse 24 t.kr. uden løbetid

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkreditpantebrev

Til sikkerhed for realkreditlån på 3.015 t.kr. har virksomheden stillet pant på nominelt 3015 t.kr. pantet omfatter Lundsager 32A-E, hvis regnskabsmæssige værdi kr. 6.500 t. kr.