



GE Ejendomme ApS Årsrapport 2016

CVR: 36453222

01.01.2016 – 31.12.2016

KERTEMINDEVEJ 33, 5540 ULLERSLEV

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 28-04-2017

Dirigent: Steen Germund Andresen

Centrovice 

DAMBOVEJ 11 • 5492 VISSENBJERG

INDHOLD

PÅTEGNINGER	3
Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
ÅRSREGNSKAB	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for:

GE Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 28-04-2017

DIREKTION

Steen Germund Andresen

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsrapporten for 2017 ikke skal revideres. Ovennævnte anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

REVISIONSPÅTEGNING

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i GE Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2016 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.
- “ 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.

REVISIONSPÅTEGNING

- “ 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.

Vissenbjerg, den 28-04-2017

ERC-revision

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR nr. 34205078

Finn Madsen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

GE Ejendomme ApS
Kertemindevej 33
5540 Ullerslev

Telefon:

CVR-nr.: 36453222

Stiftet: 04-12-2014

Hjemsted: 5540 Ullerslev

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

DIREKTION

Steen Germund Andresen

REVISOR

ERC-revision

Registreret revisionsanpartsselskab

Damsbovej 11

5492 Vissenbjerg

PENGEINSTITUT

Arbejdernes Landsbank

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Virksomhedens aktiviteter er opkøb af ejendomme til udlejning eller videresalg.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Virksomheden har købt 2 ejendomme mere i 2016.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der er blandt andet som følge af ændring af Årsregnskabsloven foretaget følgende ændringer af anvendt regnskabspraksis i årsrapporten:

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra: Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og regulering af dagsværdi føres over resultatopgørelsen, hvor selskabet tidligere har indregnet dem til kostpris og afskrevet dem over resultatopgørelsen.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis medfører følgende beløbsmæssige ændringer:

Resultat før skat

Ifølge årsrapporten for 2015	-192.279
Korrektion regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0
Resultat før skat 2015 efter praksisændring	-192.279

Balancesum

Ifølge årsrapporten for 2015	4.808.178
Korrektion regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0
Balancesum ultimo 2015 efter praksisændring	4.808.178

Egenkapitalen

Ifølge årsrapporten for 2015	-111.696
Korrektion regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0
Egenkapital ultimo 2015 efter praksisændring.	-111.696

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets varer medgået til produktionen i året.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne refusioner fra offentlige myndigheder.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Egen forbedring af investeringsejendomme indregnes til kostpris omfattende materialer, direkte lønomkostninger og andre direkte henførte omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandør gæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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. Låneomkostninger under 25.000 kr. indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i det år lånet optages.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	37.493	-75.287
1	Personaleomkostninger	-1.505	0
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	0	-36.523
	DRIFTSRESULTAT	35.988	-111.810
	Finansielle indtægter	30.236	66
	Finansielle omkostninger	-203.576	-80.535
	Værdiændring investeringsejendomme	1.880.814	0
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	1.743.462	-192.279
	Skat af årets resultat	-305.000	30.583
	ÅRETS RESULTAT	1.438.462	-161.696
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	1.438.462	-161.696
	Disponering i alt	1.438.462	-161.696

BALANCE

	2016	2015
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Grunde og bygninger	8.430.648	3.599.642
Materielle anlægsaktiver	8.430.648	3.599.642
ANLÆGSAKTIVER	8.430.648	3.599.642
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	1
Tilgodehavende i tilknyttet virksomhed	0	22.583
Andre tilgodehavender	29.443	1.046.813
Udskudt skatteaktiv	0	8.000
Tilgodehavende	29.443	1.077.397
Likvide beholdninger	3.092.586	131.139
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.122.029	1.208.536
AKTIVER	11.552.677	4.808.178

BALANCE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Opskrivning investeringsejendomme	1.880.814	0
	Opskrivning overført til resultatopgørelsen	-1.880.814	0
	Overført resultat	1.276.766	-161.696
2	Egenkapital	1.326.766	-111.696
	Hensættelser til udskudt skat	297.000	0
	Hensatte forpligtelser	297.000	0
	Realkreditinstitutter	2.970.700	0
3	Langfristet gældsforpligtigelse	2.970.700	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	31.500	0
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	5.023	0
	Gæld til tilknyttet virksomhed	6.761.642	4.843.943
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.577	1.618
	Anden gæld	157.470	74.313
	Kortfristet gældsforpligtigelse	6.958.212	4.919.874
	GÆLDSFORPLIGTIGELSER	9.928.912	4.919.874
	PASSIVER	11.552.677	4.808.178
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2016	2015
	KR.	KR.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger	-221.539	0
Løn aktiveret i ejendomme	221.539	0
Andre omkostninger til social sikring	-1.505	0
Personaleomkostninger	-1.505	0
Gennemsnitligt antal ansatte	2	0

NOTER

2 EGENKAPITAL						
	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt	
Primo	50.000	0	0	-161.696	-111.696	
Opskrivninger i året		1.880.814	-1.880.814	0	0	
Forslag til resultatdisponering			0	1.438.462	1.438.462	
Ultimo	50.000	1.880.814	-1.880.814	1.276.766	1.326.766	

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

	2012	2013	2014	2015	2016
Egenkapitaloversigt, 1.000 kr					
Virksomhedskapital				50	50
Opskrivning investeringsejendomme					1.881
Opskrivning overført til					-1.881
Overført resultat				-162	1.277
Egenkapital i alt				-112	1.327

NOTER

	2016	2015
	KR.	KR.
3 LANGFRISTET GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	-2.970.700	0
Langfristet gældsforpligtelse	-2.970.700	0
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-2.718.700	0

NOTER

4 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

5 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Realkreditpantebrev
Til sikkerhed for bankgæld på 3.042 t.kr. har virksomheden stillet pant på nominelt 3042 t.kr. pantet omfatter Lundsager 32A, hvis regnskabsmæssige værdi kr. 2.381 t. kr.

6 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Vurderingen af ejendommenes værdi pr. 31. december 2016 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregninger tager udgangspunkt i ejendommene forventede drift herunder forventninger til eventuel tomgang på den enkelte ejendom.

Afkastkravet, der ligger til grund for ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt på baggrund af ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstandard, markedsforhold m.v. Afkastkravet ligger mellem 7 - 9%. Ejendommene har i 2016 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 390 t.kr.
En forøgelse på 1% - fald i værdi ejendomme på ca. 400 t.kr. og en reduktion af egenkapital på 312 t.kr.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger og forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

