

# GE Ejendomme ApS

Kertemindevej 33  
5540 Ullerslev  
CVR-nr. 36 45 32 22

**Årsrapport for 2021**  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. april 2022

---

Steen Germund Andresen  
dirigent

Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
5786 0250

Agrovej 1  
4800 Nykøbing  
7027 9000

[www.vkst-revision.dk](http://www.vkst-revision.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for GE 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 29. april 2022

### **Direktion**

Steen Germund Andresen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i GE Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for GE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

Sorø, den 29. april 2022

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 34 35 19 61

Carsten Helles Rasmussen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne11359

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

GE Ejendomme ApS  
Kertemindevej 33  
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 36 45 32 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 4. december 2014

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Nyborg

### Direktion

Steen Germund Andresen, direktør

### Revisor

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>442.095</b>	<b>488.392</b>
Personaleomkostninger	2	-138.398	-198.539
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>303.697</b>	<b>289.853</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-4.509	-4.509
Andre driftsomkostninger		0	-69.155
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>299.188</b>	<b>216.189</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		942.035	1.508.144
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.241.223</b>	<b>1.724.333</b>
Finansielle omkostninger	3	-290.096	-301.699
<b>Resultat før skat</b>		<b>951.127</b>	<b>1.422.634</b>
Skat af årets resultat		69.423	-540.940
<b>Årets resultat</b>		<b>1.020.550</b>	<b>881.694</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.020.550	881.694
		<b>1.020.550</b>	<b>881.694</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		19.680.000	17.155.913
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.529	18.038
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.693.529</b>	<b>17.173.951</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>19.693.529</b>	<b>17.173.951</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	9.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>9.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1	1
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		13.082	0
Periodeafgrænsningsposter		59.784	51.386
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.867</b>	<b>51.387</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>142.878</b>	<b>55.682</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>215.745</b>	<b>116.069</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.909.274</b>	<b>17.290.020</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.741.997	3.721.448
<b>Egenkapital</b>		<b>4.791.997</b>	<b>3.771.448</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.453.628	1.459.796
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.453.628</b>	<b>1.459.796</b>
Banker		1.693.472	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.667.875	2.735.238
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.361.347</b>	<b>2.735.238</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	133.368	83.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		375.580	322.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.344	28.592
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.664.586	8.795.422
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		46.288	45.159
Anden gæld		33.136	48.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.302.302</b>	<b>9.323.538</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.663.649</b>	<b>12.058.776</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.909.274</b>	<b>17.290.020</b>



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.721.447	3.771.447
Årets resultat	0	1.020.550	1.020.550
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>4.741.997</u></b>	<b><u>4.791.997</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GE Ejendomme ApS for 2021 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 2021 er aflagt i kr.

#### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indtægtsføres i den periode udlejningen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkræves på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger indeholder forsikringer, ejendomsskatter, vedligeholdelse, vand, varme og lignende omkostninger.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### *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 ikke i kostprisen.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi 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 ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7 og 9% afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

#### 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.

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.		
<b>2 Personalemkostninger</b>				
Lønninger	294.019	456.162		
Andre omkostninger til social sikring	3.719	8.077		
Andre personalemkostninger	<u>500</u>	<u>280</u>		
	<b>298.238</b>	<b>464.519</b>		
Overført til produktionslønninger	<u>-159.840</u>	<u>-265.980</u>		
	<b>138.398</b>	<b>198.539</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	219.337	238.881		
Andre finansielle omkostninger	<u>70.759</u>	<u>62.818</u>		
	<b>290.096</b>	<b>301.699</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	2021	2021	næste år	efter 5 år
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Banker	0	1.742.572	49.100	1.490.764
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.818.538</u>	<u>2.752.143</u>	<u>84.268</u>	<u>2.321.253</u>
	<b>2.818.538</b>	<b>4.494.715</b>	<b>133.368</b>	<b>3.812.017</b>

## 5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og udlejning heraf og dermed beslægtet virksomhed.

## Noter

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel samt lokal mæglerudtalelse. De anvendte beregningsforudsætninger vurderes som forsvarlige, men er forbundet med usikkerhed.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter kr. 4.494.715 er der taget pant i de omfattede ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.200.000 pr. 31.12.2021.