

GE Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2022
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. marts 2023

Steen Germund Andresen
dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 20. marts 2023

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 2022 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 20. marts 2023

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

Sten Dalsten
registreret revisor
MNE-nr. mne15658

Selskabsoplysninger

Selskabet

GE Ejendomme ApS
Kertemindevej 33
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 36 45 32 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 4. december 2014

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Nyborg

Direktion

Steen Germund Andresen, direktør

Revisor

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		505.343	442.095
Personaleomkostninger	2	-145.259	-138.398
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		360.084	303.697
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-5.104	-4.509
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		354.980	299.188
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		429.688	942.035
Resultat før finansielle poster		784.668	1.241.223
Finansielle omkostninger	3	-339.819	-290.096
Resultat før skat		444.849	951.127
Skat af årets resultat		-104.573	69.423
Årets resultat		340.276	1.020.550
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		340.276	1.020.550
		340.276	1.020.550

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		21.255.000	19.680.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>89.425</u>	<u>13.529</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.344.425</u>	<u>19.693.529</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.344.425</u>	<u>19.693.529</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1	1
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	13.082
Periodeafgrænsningsposter		<u>60.369</u>	<u>59.784</u>
Tilgodehavender		<u>60.370</u>	<u>72.867</u>
Likvide beholdninger		<u>296.114</u>	<u>142.878</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>356.484</u>	<u>215.745</u>
Aktiver i alt		<u><u>21.700.909</u></u>	<u><u>19.909.274</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.082.273	4.741.997
Egenkapital		5.132.273	4.791.997
Hensættelse til udskudt skat		1.551.491	1.453.628
Hensatte forpligtelser i alt		1.551.491	1.453.628
Banker		2.321.799	1.693.472
Gæld til realkreditinstitutter		2.582.663	2.667.875
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.904.462	4.361.347
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	146.212	133.368
Modtagne forudbetalinger fra kunder		461.880	375.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.762	49.344
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.385.356	8.664.586
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		47.445	46.288
Selskabsskat		6.710	0
Anden gæld		12.318	33.136
Kortfristede gældsforpligtelser		10.112.683	9.302.302
Gældsforpligtelser i alt		15.017.145	13.663.649
Passiver i alt		21.700.909	19.909.274
Hovedaktivitet	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	4.741.997	4.791.997
Årets resultat	0	340.276	340.276
Egenkapital 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>5.082.273</u>	<u>5.132.273</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GE Ejendomme ApS for 2022 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 2022 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 lejeindtægter, ejendommens 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 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.

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 posterings 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.

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

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

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes ikke i kostprisen.

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 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 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	299.449	294.019
Andre omkostninger til social sikring	5.710	3.719
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>500</u>
	305.159	298.238
Løn overført til ejendomme	<u>-159.900</u>	<u>-159.840</u>
	145.259	138.398
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	228.852	219.337
Andre finansielle omkostninger	<u>110.967</u>	<u>70.759</u>
	339.819	290.096

4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	2022	2022	næste år	efter 5 år
	<u>1.742.572</u>	<u>2.382.799</u>	<u>61.000</u>	<u>2.049.982</u>
Banker	1.742.572	2.382.799	61.000	2.049.982
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.752.143</u>	<u>2.667.875</u>	<u>85.212</u>	<u>2.232.156</u>
	4.494.715	5.050.674	146.212	4.282.138

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. 5.050.674 er der taget pant i de omfattede ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 21.255.000 pr. 31.12.2022.