

GE Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2020
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. juni 2021

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 årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter til årsrapporten	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 2. juni 2021

Direktion

Steen Germund Andresen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i GE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 2. juni 2021

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

Christina Spahl
registreret revisor
MNE-nr. mne17884

Selskabsoplysninger

Selskabet

GE Ejendomme ApS
Kertemindevej 33
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 36 45 32 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 4. december 2014

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Nyborg

Direktion

Steen Germund Andresen, direktør

Revisor

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		488.392	451.859
Personaleomkostninger	2	-198.539	-96.560
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		289.853	355.299
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-4.509	-3.188
Andre driftsomkostninger		-69.155	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		216.189	352.111
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.508.144	500.000
Resultat før finansielle poster		1.724.333	852.111
Finansielle omkostninger	3	-301.699	-215.410
Resultat før skat		1.422.634	636.701
Skat af årets resultat		-540.940	-141.195
Årets resultat		881.694	495.506
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		881.694	495.506
		881.694	495.506

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		17.155.913	15.245.688
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.038	22.547
Materielle anlægsaktiver		17.173.951	15.268.235
Anlægsaktiver i alt		17.173.951	15.268.235
Råvarer og hjælpematerialer		9.000	0
Varebeholdninger		9.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1	0
Andre tilgodehavender		0	4.360
Periodeafgrænsningsposter		51.386	58.729
Tilgodehavender		51.387	63.089
Likvide beholdninger		55.682	135.255
Omsætningsaktiver i alt		116.069	198.344
Aktiver i alt		17.290.020	15.466.579

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.721.448	2.839.753
Egenkapital		3.771.448	2.889.753
Hensættelse til udskudt skat		1.459.796	918.856
Hensatte forpligtelser i alt		1.459.796	918.856
Gæld til realkreditinstitutter		2.735.238	2.823.560
Langfristede gældsforpligtelser		2.735.238	2.823.560
Gæld til realkreditinstitutter		83.300	83.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		322.580	292.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.592	17.940
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.795.422	8.391.642
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		45.159	44.840
Anden gæld		48.485	3.978
Kortfristede gældsforpligtelser		9.323.538	8.834.410
Gældsforpligtelser i alt		12.058.776	11.657.970
Passiver i alt		17.290.020	15.466.579
Hovedaktivitet	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	2.839.754	2.889.754
Årets resultat	0	881.694	881.694
Egenkapital 31. december 2020	<u>50.000</u>	<u>3.721.448</u>	<u>3.771.448</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GE Ejendomme ApS for 2020 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 2020 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 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 immaterielle og 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.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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. 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

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

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 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 ejendommenes dagsværdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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.

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 netto realisationsværdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	456.162	378.864
Andre omkostninger til social sikring	8.077	5.929
Andre personaleomkostninger	<u>280</u>	<u>0</u>
	464.519	384.793
Overført til produktionslønninger	<u>-265.980</u>	<u>-288.233</u>
	<u>198.539</u>	<u>96.560</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	238.881	80.000
Andre finansielle omkostninger	62.818	111.072
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>24.338</u>
	<u>301.699</u>	<u>215.410</u>
4 Hovedaktivitet		
Selskabets formål er investering i fast ejendom og udlejning heraf og dermed beslægtet virksomhed.		
5 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.		

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i selskabets investeringsejendomme nom. 2.919.000. Den regnskabsmæssige værdi af de af pantet omfattede ejendomme udgør pr. statusdagen kr. 6.567.272.