

# GE Ejendomme ApS

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

**Årsrapport for 2023**  
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. april 2024

---

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>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 26. april 2024

### 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 2023 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 26. april 2024

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 2023

Stiftet: 4. december 2014

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Nyborg

### Direktion

Steen Germund Andresen, direktør

### Revisor

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 512.699, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 5.644.973.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>581.405</b>	<b>505.343</b>
Personaleomkostninger	2	-251.207	-145.259
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>330.198</b>	<b>360.084</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-12.627	-5.104
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>317.571</b>	<b>354.980</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		706.176	429.688
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.023.747</b>	<b>784.668</b>
Finansielle omkostninger	3	-358.701	-339.819
<b>Resultat før skat</b>		<b>665.046</b>	<b>444.849</b>
Skat af årets resultat		-152.347	-104.573
<b>Årets resultat</b>		<b>512.699</b>	<b>340.276</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		512.699	340.276
		<b>512.699</b>	<b>340.276</b>

## Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		23.080.000	21.255.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		76.798	89.425
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>23.156.798</u>	<u>21.344.425</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>23.156.798</u>	<u>21.344.425</u>
Råvarer og hjælpematerialer		4.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<u>4.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.900	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1
Selskabsskat		5.038	0
Periodeafgrænsningsposter		48.165	60.369
<b>Tilgodehavender</b>		<u>74.103</u>	<u>60.370</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>173.729</u>	<u>296.114</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>251.832</u>	<u>356.484</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>23.408.630</u></u>	<u><u>21.700.909</u></u>



## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.594.973	5.082.273
<b>Egenkapital</b>		<b>5.644.973</b>	<b>5.132.273</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.708.876	1.551.491
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.708.876</b>	<b>1.551.491</b>
Banker		2.253.527	2.321.799
Gæld til realkreditinstitutter		2.496.563	2.582.663
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.750.090</b>	<b>4.904.462</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	151.200	146.212
Banker		100.465	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		522.080	461.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		203.507	52.762
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.217.777	9.385.356
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		82.046	47.445
Selskabsskat		0	6.710
Anden gæld		27.616	12.318
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.304.691</b>	<b>10.112.683</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.054.781</b>	<b>15.017.145</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.408.630</b>	<b>21.700.909</b>
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 2023	50.000	5.082.274	5.132.274
Årets resultat	0	512.699	512.699
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>5.594.973</u></b>	<b><u>5.644.973</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GE Ejendomme ApS for 2023 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 2023 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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

### *Investerings ejendomme*

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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investerings ejendomme 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.

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.

### **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>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.		
<b>2 Personalemkostninger</b>				
Lønninger	418.864	299.449		
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.143</u>	<u>5.710</u>		
	<b>424.007</b>	<b>305.159</b>		
Løn overført til ejendomme	<u>-172.800</u>	<u>-159.900</u>		
	<b>251.207</b>	<b>145.259</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	245.512	228.852		
Andre finansielle omkostninger	<u>113.189</u>	<u>110.967</u>		
	<b>358.701</b>	<b>339.819</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Banker	2.382.799	2.318.627	65.100	1.979.400
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.667.875</u>	<u>2.582.663</u>	<u>86.100</u>	<u>2.142.000</u>
	<b>5.050.674</b>	<b>4.901.290</b>	<b>151.200</b>	<b>4.121.400</b>

## 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

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter kr. 5.001.755 er der taget pant i de omfattede ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 23.080.000 pr. 31.12.2023.