



Geeka Ejendomme ApS
Hasselvang 82, 7080 Børkop

Årsrapport for 2019/20
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2021

Kasper Horup Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Geeka 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. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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.

Børkop, den 25. februar 2021

Direktion

Kasper Horup Larsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Geeka Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Geeka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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.

Odder, den 25. februar 2021

christensen & kjær

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26692

Selskabsoplysninger

Selskabet

Geeka Ejendomme ApS
Hasselvang 82
7080 Børkop

CVR-nr.: 37 75 18 55

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Hjemsted: Vejle

Direktion

Kasper Horup Larsen, direktør

Revisor

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rosensgade 4
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning, salg og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 70.231, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.381.354.

Ledelsen har konstateret at der ikke tidligere år har været afsat udskudt skat af foretagne værdireguleringer af ejendomme der optages til dagsværdi.

Fejlen har påvirket årsregnskabet væsentligt. Årets resultat for 2018/19 er positiv påvirket med t.kr. 39 tkr. og egenkapital pr. 30/9 2019 er negativ påvirket med t.kr. 671. Egenkapital pr. 30/9 2018 med t.kr. 711.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Geeka Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Væsentlig fejl

Ledelsen har konstateret at der ikke tidligere år har været afsat udskudt skat af foretagne værdireguleringer af ejendomme der optages til dagsværdi.

Fejlen har påvirket årsregnskabet væsentligt. Årets resultat for 2018/19 er positiv påvirket med t.kr. 39 tkr. og egenkapital pr. 30/9 2019 er negativ påvirket med t.kr. 671. Egenkapital pr. 30/9 2018 med t.kr. 711.

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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Kostprisen for investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i forventet indtjening for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendom".

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

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

Varer under fremstilling vedrører ejendomme under renovering bestemt for videresalg og omfatter kostpri, materialer og direkte løn.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		179.611	250.849
Personaleomkostninger	1	-215.289	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-35.678	250.849
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-38.625	-12.926
Andre driftsomkostninger		0	223.450
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-74.303	461.373
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	436.821	-178.868
Resultat før finansielle poster		362.518	282.505
Finansielle indtægter		13.780	0
Finansielle omkostninger	3	-268.170	-38.004
Resultat før skat		108.128	244.501
Skat af årets resultat	4	-37.897	-49.532
Årets resultat		70.231	194.969
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		70.231	194.969
		70.231	194.969

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	6.950.000	5.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	380.694	58.687
Materielle anlægsaktiver		<u>7.330.694</u>	<u>5.558.687</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.330.694</u>	<u>5.558.687</u>
Varer under fremstilling		1.900.000	0
Varebeholdninger		<u>1.900.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.056.438	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		429.755	159.475
Tilgodehavende moms og afgifter		31.464	0
Periodeafgrænsningsposter		0	13.624
Tilgodehavender		<u>1.517.657</u>	<u>173.099</u>
Likvide beholdninger		<u>1.580.642</u>	<u>24.558</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.998.299</u>	<u>197.657</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.328.993</u></u>	<u><u>5.756.344</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.331.354	3.261.123
Egenkapital		3.381.354	3.311.123
Hensættelse til udskudt skat		711.867	673.970
Hensatte forpligtelser i alt		711.867	673.970
Gæld til realkreditinstitutter		4.886.741	1.332.416
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.886.741	1.332.416
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.689.487	84.000
Banker		584.176	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.211	10.164
Gæld til tilknyttede virksomheder		145.071	401
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		628.999	37.761
Selskabsskat		88.330	126.429
Anden gæld		161.757	180.080
Kortfristede gældsforpligtelser		3.349.031	438.835
Gældsforpligtelser i alt		8.235.772	1.771.251
Passiver i alt		12.328.993	5.756.344
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	3.261.123	3.311.123
Årets resultat	0	70.231	70.231
Egenkapital 30. september 2020	50.000	3.331.354	3.381.354

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	404.541	0
Andre omkostninger til social sikring	1.857	0
Andre personaleomkostninger	8.891	0
	415.289	0
Overført til ejendomme, aktiveret	-200.000	0
	215.289	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	436.821	-178.868
Værdiregulering investeringsejendomme	436.821	-178.868
	436.821	-178.868
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	5.989
Andre finansielle omkostninger	268.170	32.015
	268.170	38.004

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2019	82.627
Tilgang i årets løb	530.850
Afgang i årets løb	-180.000
Kostpris 30. september 2020	<u>433.477</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	23.941
Årets afskrivninger	38.625
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-9.783
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	<u>52.783</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u><u>380.694</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.416.416</u>	<u>6.576.228</u>	<u>1.689.487</u>	<u>4.221.777</u>
	<u><u>1.416.416</u></u>	<u><u>6.576.228</u></u>	<u><u>1.689.487</u></u>	<u><u>4.221.777</u></u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Geeka Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.048, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 8.700. herudover er der gæld til realkreditinstitutter i ejendomme som er solgt pr. 30. september på tkr. 1.529. Gæld er indfriet efterfølgende.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstituttet, tkr. 584, har selskabet udstedt ejerpanterebreve på i alt t.kr. 1.750, der giver pant i grunde og bygninger som pr. 30. september 2020 er bogført til t.kr. 5.200.