

Årsregnskabet

Geeka Ejendomme ApS

Hasselvang 82
7080 Børkop

CVR.nr.: 37 75 18 55

ÅRSRAPPORT 2021/2022

Regnskabsperiode: 1/10 2021 - 30/9 2022

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. marts 2023

Kasper Horup Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/10 2021 - 30/9 2022	10.
Balance pr. 30/9 2022	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

Selskabsoplysninger

Selskab

Geeka Ejendomme ApS
Hasselvang 82
7080 Børkop

CVR.nr.: 37 75 18 55

Telefon: 22 73 02 04
E-mail: adm@geeka.dk

Regnskabsperiode: 1/10 2021 - 30/9 2022

Stiftelsesdato: 27/5 2016

Direktion

Kasper Horup Larsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Geeka Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Årsregnskabet ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 28. marts 2023

Direktion

.....
Kasper Horup Larsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021/2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjenester ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre driftsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskætningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/10 2021 - 30/9 2022

Note	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	598.002	364.069
1 Personaleomkostninger	-526.318	-371.415
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-31.197	-29.048
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-17.533</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	40.487	-53.927
3 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>285.865</u>	<u>1.357.075</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	326.352	1.303.148
Andre finansielle indtægter	17.006	18.234
Andre finansielle omkostninger	<u>-211.774</u>	<u>-184.208</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	131.584	1.137.174
4 Skat af årets resultat	<u>-32.787</u>	<u>-254.986</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>98.797</u>	<u>882.188</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>98.797</u>	<u>882.188</u>
I ALT	<u>98.797</u>	<u>882.188</u>

Balance pr. 30/9 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
3 Investeringsejendomme	12.300.000	11.600.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>88.186</u>	<u>79.883</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.388.186</u>	<u>11.679.883</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>12.388.186</u>	<u>11.679.883</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.116	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	379.664	622.659
Andre tilgodehavender	<u>108.327</u>	<u>12.471</u>
Tilgodehavender i alt	<u>519.107</u>	<u>635.130</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>141.840</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>519.107</u>	<u>776.970</u>
AKTIVER I ALT	<u>12.907.293</u>	<u>12.456.853</u>

Balance pr. 30/9 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	4.312.339	4.213.542
EGENKAPITAL I ALT	4.362.339	4.263.542
4 Udskudt skat	999.640	966.853
Hensatte forpligtelser i alt	999.640	966.853
5 Anden langfristet gæld	5.900.528	5.760.290
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.900.528	5.760.290
5 Kortfristet del af langfristet gæld	287.940	287.940
Gæld til pengeinstitutter	714.753	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.056	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.828	143.052
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	127.091	654.223
Gæld til tilknyttede virksomheder	101.937	98.016
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	345.181	282.937
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.644.786	1.466.168
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	7.545.314	7.226.458
PASSIVER I ALT	12.907.293	12.456.853
6 Eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021/2022

	<u>1/10 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/09 2022</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	4.213.542	0	98.797	4.312.339
	4.263.542	0	98.797	4.362.339

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	520.481	369.674
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.837</u>	<u>1.741</u>
	<u>526.318</u>	<u>371.415</u>

Note 2 - Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2021		149.398
Tilgang		39.500
Afgang		0
Kostpris 30. september 2022		<u>188.898</u>
Afskrivninger 1. oktober 2021		69.515
Afskrivninger vedrørende afgang		0
Årets afskrivninger		<u>31.197</u>
Afskrivninger 30. september 2022		<u>100.712</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		<u>88.186</u>
Afskrivninger:	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>31.197</u>	<u>29.048</u>
Afskrivninger i alt	<u>31.197</u>	<u>29.048</u>

NOTER

Note 3 - Investeringsejendomme	2021/2022	2020/2021
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	6.754.964	2.448.860
Tilgang i året	414.134	4.306.104
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>7.169.098</u>	<u>6.754.964</u>
Dagsværdireguleringer primo	4.845.036	3.487.961
Regulering til dagsværdi	285.866	1.357.075
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<u>5.130.902</u>	<u>4.845.036</u>
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	<u>12.300.000</u>	<u>11.600.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af 3 erhvervsejendomme beliggende i Vejle, Årre og Haderslev. Investeringsejendommen er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat for de enkelte lejemål til et gennemsnit på 7,5%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for den passende periode samt forventede omkostninger til investering og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

På markedsværdi vurdering pr. 30. september 2022 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Note 4 - Skat	2021/2022	2020/2021
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>32.787</u>	<u>254.986</u>
	<u>32.787</u>	<u>254.986</u>

NOTER

Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser	2021/2022	2020/2021
Prioritetsgæld Skomagervej	413.405	3.398.230
Prioritetskredit S4A MS	2.840.583	0
Gældsbrief Ole Rømersvej	0	2.650.000
Prioritetsgæld, Ole Rømers Vej 30	208.921	0
Prioritetskredit ORV30 MS	2.725.559	0
Gæld i alt	6.188.468	6.048.230
Kortfristet del (1. års afdrag)	-287.940	-287.940
Langfristet gæld	5.900.528	5.760.290

Note 6 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Geeka Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.