



## Gæmelke Ejendomme ApS

Kongebrogade 65, st.  
6000 Kolding  
CVR-nr. 38631195

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.06.2024

---

**Jens Christian Gæmelke**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Gæmelke Ejendomme ApS  
Kongebrogade 65, st.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 38631195  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Jens Christian Gæmelke, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Gæmelke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20.06.2024

**Direktion**

**Jens Christian Gæmelke**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Gæmelke Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gæmelke Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 20.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Poul Skovgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>920.383</b>	<b>907.020</b>
Andre finansielle indtægter	1	388.237	80.326
Andre finansielle omkostninger	2	(279.381)	(406.611)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.029.239</b>	<b>580.735</b>
Skat af årets resultat	3	(193.603)	(113.880)
<b>Årets resultat</b>		<b>835.636</b>	<b>466.855</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		61.000	500.000
Overført resultat		774.636	(33.145)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>835.636</b>	<b>466.855</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		13.566.528	13.521.553
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.000	35.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>13.601.528</b>	<b>13.556.553</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.601.528</b>	<b>13.556.553</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.345.473	1.997.601
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.345.473</b>	<b>1.997.601</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>109.230</b>	<b>78.721</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.454.703</b>	<b>2.076.322</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.056.231</b>	<b>15.632.875</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		5.177.709	4.403.073
Forslag til udbytte for regnskabsåret		61.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.288.709</b>	<b>4.953.073</b>
Udskudt skat	6	406.189	396.712
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>406.189</b>	<b>396.712</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.658.508	9.711.387
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>9.658.508</b>	<b>9.711.387</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	56.386	66.580
Deposita		457.851	454.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Skyldig skat		101.858	11.363
Anden gæld		66.730	18.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>702.825</b>	<b>571.703</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.361.333</b>	<b>10.283.090</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.056.231</b>	<b>15.632.875</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.403.073	500.000	4.953.073
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	774.636	61.000	835.636
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>5.177.709</b>	<b>61.000</b>	<b>5.288.709</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	35.155	80.326
Dagsværdireguleringer	353.082	0
	<b>388.237</b>	<b>80.326</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	279.381	269.013
Dagsværdireguleringer	0	137.598
	<b>279.381</b>	<b>406.611</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	184.388	102.943
Ændring af udskudt skat	9.477	9.475
Regulering vedrørende tidligere år	(262)	1.462
	<b>193.603</b>	<b>113.880</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.521.553	35.000
Tilgange	44.975	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.566.528</b>	<b>35.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.566.528</b>	<b>35.000</b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme omfatter ved udgangen af regnskabsåret 2 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding samt 1 boligudlejningsejendom med en mindre erhvervsandel beliggende i Middelfart. Der er ved værdiansættelsen anvendt et afkastkrav på mellem 5,5% og 7,0%, baseret på den enkelte ejendoms beliggenhed og karakter. En ændring i det anvendte afkastkrav på +/- 0,5% vil ændre værdien af investeringsejendomme med 1.200 t.kr. Der har ikke medvirket eksternt vurderingsmand ved vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31.12.2023.

#### 5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anpartskapital	50.000	1	50.000
	<b>50.000</b>		<b>50.000</b>

#### 6 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Materielle aktiver	417.990	408.713
Forpligtelser	(11.801)	(12.001)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>406.189</b>	<b>396.712</b>

#### 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	56.386	66.580	9.658.508	9.257.470
	<b>56.386</b>	<b>66.580</b>	<b>9.658.508</b>	<b>9.257.470</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	<b>Andre værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	2.345.473
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	353.082

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.566.528 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger, herunder ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatte og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af afskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter noterede og unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) eller tilnærmet dagsværdi på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.