

GBE Ejendomme ApS

**Laurentsvej 32
2880 Bagsværd
CVR-nr. 39 61 59 16**

**Årsrapport for 2020
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. maj 2021

Johnni Stig Regnarsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for GBE 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.

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.

Gladsaxe, den 12. maj 2021

Direktion

Johnni Stig Regnarsson
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i GBE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GBE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

København, den 12. maj 2021

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34112

Selskabsoplysninger

Selskabet	GBE Ejendomme ApS Lauretsvej 32 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 39 61 59 16
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 1. juni 2018
	Regnskabsår: 3. regnskabsår
	Hjemsted: Gladsaxe
Direktion	Johnni Stig Regnarsson, direktør
Revisor	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering i og administration af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi, der er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.346.921, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.919.361.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GBE 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien på investeringsejendomme anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendommens værdi tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes afhængig af ejendommens stand og beliggenhed mv. I tilfælde af forhold som eksempelvis udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje korrigeres sådanne forhold i den afkastbaseret model.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste		602.116	463.147
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.297.308</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.899.424	463.147
Finansielle indtægter		4.711	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-177.338</u>	<u>-180.458</u>
Resultat før skat		1.726.797	282.689
Skat af årets resultat	3	<u>-379.876</u>	<u>-62.172</u>
Årets resultat		<u>1.346.921</u>	<u>220.517</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.346.921</u>	<u>220.517</u>
		<u>1.346.921</u>	<u>220.517</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.300.000	13.002.692
Materielle anlægsaktiver	4	<u>14.300.000</u>	<u>13.002.692</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.300.000</u>	<u>13.002.692</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.585
Andre tilgodehavender		0	163.812
Periodeafgrænsningsposter		1.909	9.679
Tilgodehavender		<u>1.909</u>	<u>199.076</u>
Likvide beholdninger		<u>409.851</u>	<u>130.095</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>411.760</u>	<u>329.171</u>
Aktiver i alt		<u>14.711.760</u>	<u>13.331.863</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført resultat		<u>3.409.361</u>	<u>2.062.440</u>
Egenkapital	5	<u>3.919.361</u>	<u>2.572.440</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>285.408</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>285.408</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.548.409	5.722.603
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.405.496</u>	<u>4.180.698</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>9.953.905</u>	<u>9.903.301</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	97.500	270.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		122.400	141.751
Selskabsskat		94.468	62.172
Anden gæld		29.967	154.448
Deposita		<u>208.751</u>	<u>227.751</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>553.086</u>	<u>856.122</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.506.991</u>	<u>10.759.423</u>
Passiver i alt		<u>14.711.760</u>	<u>13.331.863</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	510.000	2.062.440	2.572.440
Årets resultat	0	1.346.921	1.346.921
Egenkapital 31. december 2020	<u>510.000</u>	<u>3.409.361</u>	<u>3.919.361</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>1.297.308</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.297.308</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.297.308</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	129.875	130.455
Andre finansielle omkostninger	<u>47.463</u>	<u>50.003</u>
	<u>177.338</u>	<u>180.458</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	94.468	62.172
Årets udskudte skat	<u>285.408</u>	<u>0</u>
	<u>379.876</u>	<u>62.172</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020	13.002.692
Kostpris 31. december 2020	13.002.692
Opskrivninger 1. januar 2020	0
Årets opskrivninger	1.297.308
Opskrivninger 31. december 2020	1.297.308
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	14.300.000

Investeringsejendomme består af 4 investeringsejendomme beliggende nord for hovedstadsområdet. Alle er udlejet til bolig.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model under hensyn til respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. Måling af dagsværdi efter den afkastbaseret model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter m.fl. som beskrevet i anvendt regnskabspraksis.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er følgende:

Udlejningsprocent: 60-100 % (2019 100%)

Afkastkrav bolig: 5,00% (2019 4,25 %)

Noter

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 510 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018
Virksomhedskapital 1. januar 2020	510.000	500.000	500.000
Tilgang i året	0	10.000	0
Virksomhedskapital	510.000	510.000	500.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.992.603	5.645.909	97.500	5.212.909
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.180.698	4.405.496	0	0
	10.173.301	10.051.405	97.500	5.212.909

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GBE Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2018 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.993, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 14.300.