

## **GEM Ejendomme I ApS**

**Tronholmen 5**

**8960 Randers SØ**

**CVR-nummer 43273655**

## **Årsrapport**

**16. maj 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. marts 2023



Gustav Grandman

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

GEM Ejendomme I ApS

Tronholmen 5

8960 Randers SØ

Hjemstedskommune:

Randers

CVR-nummer:

43273655

Regnskabsperiode:

16. maj 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Emil Bræmer-Jensen

Gustav Gradman

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

Tronholmen 5

8960 Randers SØ

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 16. maj 2022 - 31. december 2022 for GEM Ejendomme I ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. maj 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 29. marts 2023

Direktionen:



Emil Bræmer-Jensen



Gustav Gradman

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i GEM Ejendomme I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GEM Ejendomme I ApS for regnskabsåret 16. maj 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 selskabets 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, selskabets 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.

Randers SØ, 29. marts 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor

mne45819

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje og administrere fast ejendom.

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

Selskabet er stiftet medio maj 2022 ved kontantindskud og selskabet har investeret i investeringsejendomme. Der har ikke derudover været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK
	<b>Perioden 16. maj - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-31.087</b>
1	Personaleomkostninger	-1.705
	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>123.555</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>90.763</b>
	Finansielle omkostninger	<u>-62.269</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>28.494</b>
2	Skat af årets resultat	<u>11.828</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>40.322</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	<u>40.322</u>
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b><u>40.322</u></b>

Note	Balance	2022 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
	Investeringsejendomme	2.679.573
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.679.573</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.679.573</b>
	Udsudte skatteaktiver	11.828
	Andre tilgodehavender	2.931
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>14.759</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.364</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>16.123</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.695.696</b>



		2022
Note	<b>Balance</b>	DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	40.322
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>80.322</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	737.719
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>737.719</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	16.768
	Kreditinstitutter	975.617
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.610
	Gæld til tilknyttede virksomheder	710.221
	Anden gæld	82.189
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.250
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.877.655</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.615.374</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.695.696</b>
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 16. maj - 31. december			
Stiftelse	40	0	40
Årets resultat	0	40	40
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>80</b>

2022

**Noter**

DKK

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	202.344
	Pensioner	21.792
	Andre omkostninger til social sikring	1.182
	Lønomsomkostninger aktiveret under materielle anlægsaktiver	-223.613
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.705</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede.

<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Regulering af udskudt skat	-11.828
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-11.828</b>

<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	665.632

<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet home of tomorrow ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.	

<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.960, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 2.680.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter ved ejendomsudlejning.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Henset til markedssituationen er dagsværdien beregnet ud fra et afkast på 4,75 % - en ændring af afkastkravet med plus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 256 TDKK, og en ændring på minus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 316 TDKK.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afkastkravet er fastsat ud fra den på balancedagens markedsmæssige situation, baseret på en vurdering af ejendommens størrelse, beliggenhed, udlejningsgrad, mv.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse. Der er indregnet en regulering i 2022 på 124 TDKK. Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er 2.680 TDKK ultimo 2022.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.