

GE Ejendomsselskab ApS
CVR-nr. 25978161

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12.12.2013

Dirigent

Navn: Erik Boisen Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.09.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

GE Ejendomsselskab ApS
Kikkenborgvej 42 C
6000 Kolding

CVR-nr.: 25978161

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

Direktion

Erik Boisen Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for GE Ejendomsselskab 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. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12.12.2013

Direktion

Erik Boisen Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i GE Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GE Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 12.12.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Ørum Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 78 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet G.E. Holding, Kolding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	30 år
-----------	-------

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		203.890	170
Andre finansielle indtægter		23.930	32
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(93.192)</u>	<u>(69)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		134.628	133
Skat af ordinært resultat	2	<u>(56.284)</u>	<u>(56)</u>
Årets resultat		<u>78.344</u>	<u>77</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>78.344</u>	<u>77</u>
		<u>78.344</u>	<u>77</u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.053.279	3.127
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.053.279</u>	<u>3.127</u>
Anlægsaktiver		<u>3.053.279</u>	<u>3.127</u>
Andre tilgodehavender		3.474	3
Periodeafgrænsningsposter		12.100	12
Tilgodehavender		<u>15.574</u>	<u>15</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		777.880	539
Værdipapirer og kapitalandele		<u>777.880</u>	<u>539</u>
Likvide beholdninger		<u>261.230</u>	<u>323</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.054.684</u>	<u>877</u>
Aktiver		<u>4.107.963</u>	<u>4.004</u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.416.445	1.338
Egenkapital		1.541.445	1.463
Udskudt skat	5	302.346	301
Hensatte forpligtelser		302.346	301
Gæld til realkreditinstitutter		440.573	495
Anden gæld		171.500	172
Langfristede gældsforpligtelser	6	612.073	667
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	52.367	50
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.306.494	1.202
Skyldig selskabsskat		115.137	114
Anden gæld		81.589	113
Periodeafgrænsningsposter		96.512	94
Kortfristede gældsforpligtelser		1.652.099	1.573
Gældsforpligtelser		2.264.172	2.240
Passiver		4.107.963	4.004
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.338.101	1.463.101
Årets resultat	0	78.344	78.344
Egenkapital ultimo	125.000	1.416.445	1.541.445

Noter

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	50.250	53
Øvrige finansielle omkostninger	<u>42.942</u>	<u>16</u>
	<u>93.192</u>	<u>69</u>
	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	54.796	50
Ændring af udskudt skat	<u>1.488</u>	<u>6</u>
	<u>56.284</u>	<u>56</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.150.866
Tilgange		<u>16.667</u>
Kostpris ultimo		<u>4.167.533</u>
Af- og nedskrivninger primo		(1.023.745)
Årets afskrivninger		<u>(90.509)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(1.114.254)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>3.053.279</u>

Afskrivningerne indgår i posten ejendomsomkostninger i resultatopgørelsen.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	<u>2</u>	62.500,00	<u>125.000</u>
	<u>2</u>		<u>125.000</u>

Noter

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	299.321	298
Tilgodehavender	<u>3.025</u>	<u>3</u>
	<u>302.346</u>	<u>301</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2011/12 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	50	52.367	440.573
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>171.500</u>
	<u>50</u>	<u>52.367</u>	<u>612.073</u>

Anden gæld består af huslejedepositum.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med G.E. Holding, Kolding ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 1.901.027 kr., mod 1.991 t.kr. sidste år.