

**GE Ejendomsselskab ApS**  
**CVR-nr. 25978161**

**Årsrapport 2013/14**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.12.2014

**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 2013/14	8
Balance pr. 30.09.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

GE Ejendomsselskab ApS  
Kikkenborgvej 42 C  
6000 Kolding

CVR-nr.: 25978161  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.10.2013 - 30.09.2014

### **Direktion**

Erik Boisen Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 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. 30.09.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24.11.2014

## Direktion

Erik Boisen Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i GE Ejendomsselskab ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GE Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Kolding, den 24.11.2014

#### 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 66 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, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 2013/14**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>133.163</b>	<b>203</b>
Andre finansielle indtægter		37.101	24
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(61.109)</u>	<u>(93)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>109.155</b>	<b>134</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(42.870)</u>	<u>(56)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>66.285</u></b>	<b><u>78</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>66.285</u>	<u>78</u>
		<b><u>66.285</u></b>	<b><u>78</u></b>

**Balance pr. 30.09.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.962.770	3.053
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>2.962.770</u>	<u>3.053</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.962.770</u>	<u>3.053</u>
Andre tilgodehavender		3.064	3
Periodeafgrænsningsposter		10.330	12
<b>Tilgodehavender</b>		<u>13.394</u>	<u>15</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.088.736	778
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>1.088.736</u>	<u>778</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>134.357</u>	<u>261</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.236.487</u>	<u>1.054</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>4.199.257</u></u>	<u><u>4.107</u></u>

**Balance pr. 30.09.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.482.730	1.416
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.607.730</u></b>	<b><u>1.541</u></b>
Udskudt skat	6	297.284	302
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>297.284</u></b>	<b><u>302</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		387.600	441
Anden gæld		171.500	172
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>559.100</u></b>	<b><u>613</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	52.784	52
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.419.095	1.306
Skyldig selskabsskat		102.728	115
Anden gæld		64.024	81
Periodeafgrænsningsposter		96.512	97
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.735.143</u></b>	<b><u>1.651</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.294.243</u></b>	<b><u>2.264</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.199.257</u></b>	<b><u>4.107</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2013/14**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.416.445	1.541.445
Årets resultat	0	66.285	66.285
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.482.730</b>	<b>1.607.730</b>

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste

I årets bruttofortjeneste er afskrivninger på ejendom indregnet med 90.509 kr.

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	52.260	50
Øvrige finansielle omkostninger	8.849	43
	<u>61.109</u>	<u>93</u>
	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	47.932	55
Ændring af udskudt skat	985	1
Effekt af ændrede skattesatser	(6.047)	0
	<u>42.870</u>	<u>56</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		4.167.533
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>4.167.533</u>
Af- og nedskrivninger primo		(1.114.254)
Årets afskrivninger		(90.509)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(1.204.763)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>2.962.770</u>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	2	62.500,00	125.000
	<u>2</u>		<u>125.000</u>

	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	294.754	299
Tilgodehavender	2.530	3
	<u>297.284</u>	<u>302</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2012/13 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2013/14 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	52	52.784	387.600	174.851
Anden gæld	0	0	171.500	171.500
	<u>52</u>	<u>52.784</u>	<u>559.100</u>	<u>346.351</u>

Anden gæld består af huslejedepositum.

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med G.E. Holding, Kolding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.810.518 kr., mod 1.901 t.kr. sidste år.