

GE Ejendomme ApS

Kertemindevej 33
5540 Ullerslev
CVR-nr. 36 45 32 22

Årsrapport for 2025
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6. maj 2026

Steen Germund Andresen
dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for GE 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Ullerslev, den 6. maj 2026

Direktion

Steen Germund Andresen
direktør

vkst Revision

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i GE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for GE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 6. maj 2026

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Sten Dalsten
registreret revisor
mne15658

vkst Revision

Selskabsoplysninger

Selskabet GE Ejendomme ApS
Kertemindevej 33
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 36453222

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 4. december 2014
Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Nyborg

Direktion Steen Germund Andresen, direktør

Revisor VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 34351961
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og udlejning heraf og dermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		678.820	846.129
Personaleomkostninger	2	<u>-241.626</u>	<u>-53.588</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		437.194	792.541
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-8.100	-12.575
Andre driftsomkostninger		<u>-30.336</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		398.758	779.966
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-95.137</u>	<u>476.881</u>
Resultat før finansielle poster		303.621	1.256.847
Finansielle indtægter		1.979	1.305
Finansielle omkostninger	4	<u>-500.242</u>	<u>-529.754</u>
Resultat før skat		-194.642	728.398
Skat af årets resultat		<u>40.445</u>	<u>-147.861</u>
Årets resultat		<u>-154.197</u>	<u>580.537</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-154.197</u>	<u>580.537</u>
		<u>-154.197</u>	<u>580.537</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		23.380.000	24.480.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>56.123</u>	<u>64.223</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>23.436.123</u>	<u>24.544.223</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.436.123</u>	<u>24.544.223</u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>12.596</u>	<u>2.000</u>
Varebeholdninger		<u>12.596</u>	<u>2.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.200	15.800
Andre tilgodehavender		1.110.216	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.836</u>	<u>18.423</u>
Tilgodehavender		<u>1.139.252</u>	<u>34.223</u>
Likvide beholdninger		<u>76.063</u>	<u>92.085</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.227.911</u>	<u>128.308</u>
Aktiver i alt		<u>24.664.034</u>	<u>24.672.531</u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>6.021.315</u>	<u>6.175.511</u>
Egenkapital		<u>6.071.315</u>	<u>6.225.511</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.711.880</u>	<u>1.813.529</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.711.880</u>	<u>1.813.529</u>
Banker		2.129.061	2.189.912
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.321.263</u>	<u>2.409.396</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>4.450.324</u>	<u>4.599.308</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	153.100	152.100
Banker		389.570	360.846
Modtagne forudbetalinger fra kunder		529.900	520.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.471	169.776
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.774.564	10.565.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		314.429	210.337
Selskabsskat		61.204	43.208
Anden gæld		<u>12.277</u>	<u>11.121</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.430.515</u>	<u>12.034.183</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.880.839</u>	<u>16.633.491</u>
Passiver i alt		<u>24.664.034</u>	<u>24.672.531</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	6.175.512	6.225.512
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-154.197</u>	<u>-154.197</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>6.021.315</u>	<u>6.071.315</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GE Ejendomme ApS for 2025 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 2025 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 lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indtægtsføres i den periode udlejningen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkræves på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Ejendommenes driftsudgifter

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder forsikringer, ejendomsskatter, vedligeholdelse, vand, varme og lignende omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes ikke i kostprisen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7 og 9% afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	238.812	228.812
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.445</u>	<u>5.276</u>
	244.257	234.088
Løn overført til ejendomme	<u>-2.631</u>	<u>-180.500</u>
	241.626	53.588
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>24.480.000</u>	<u>23.080.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-95.137</u>	<u>476.881</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>23.380.000</u>	<u>24.480.000</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	368.481	409.070
Andre finansielle omkostninger	<u>131.761</u>	<u>120.684</u>
	500.242	529.754

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	16.017.567
Tilgang i årets løb	95.137
Afgang i årets løb	<u>-707.026</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>15.405.678</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	8.462.433
Årets værdireguleringer	-95.137
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-392.974</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>7.974.322</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>23.380.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er 15 mindre beboelsesejendomme. Ejendommene er beliggende i og omkring Ullerslev.

Ejendommene er 100 % udlejet

Den årlige leje udgør i gennemsnit kr. 96.144 kr. pr. ejendom

Diskonteringsfaktoren udgør 7 – 9 % afhængig af beliggenhed og vedligeholdelsesstand

Ejendommene er værdiansat til 23.380.000 kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	2.254.912	2.194.061	65.000	1.850.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.496.496</u>	<u>2.409.363</u>	<u>88.100</u>	<u>1.958.800</u>
	<u><u>4.751.408</u></u>	<u><u>4.603.424</u></u>	<u><u>153.100</u></u>	<u><u>3.808.800</u></u>

Noter

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel samt lokal mæglerudtalelse. De anvendte beregningsforudsætninger vurderes som forsvarlige, men er forbundet med usikkerhed.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter kr. 4.603.424 er der taget pant i de omfattede ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 23.380.000 pr. 31.12.2025.