

GE Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2024
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. april 2025

Steen Germund Andresen
dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 28. april 2025

Direktion

Steen Germund Andresen
direktør

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 2024 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 revisorers 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 28. april 2025

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

Sten Dalsten
registreret revisor
mne15658

Selskabsoplysninger

Selskabet

GE Ejendomme ApS
Kertemindevej 33
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 36 45 32 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 4. december 2014

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Nyborg

Direktion

Steen Germund Andresen, direktør

Revisor

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 580.537, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 6.225.511.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		846.129	581.405
Personaleomkostninger	2	-53.588	-251.207
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		792.541	330.198
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-12.575	-12.627
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		779.966	317.571
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		476.881	706.176
Resultat før finansielle poster		1.256.847	1.023.747
Finansielle indtægter		1.305	0
Finansielle omkostninger	4	-529.754	-358.701
Resultat før skat		728.398	665.046
Skat af årets resultat		-147.861	-152.347
Årets resultat		580.537	512.699
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		580.537	512.699
		580.537	512.699

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		24.480.000	23.080.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>64.223</u>	<u>76.798</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>24.544.223</u>	<u>23.156.798</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.544.223</u>	<u>23.156.798</u>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>2.000</u>	<u>4.000</u>
Varebeholdninger		<u>2.000</u>	<u>4.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.800	20.900
Selskabsskat		0	5.038
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.423</u>	<u>48.165</u>
Tilgodehavender		<u>34.223</u>	<u>74.103</u>
Likvide beholdninger		<u>92.085</u>	<u>173.729</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>128.308</u>	<u>251.832</u>
Aktiver i alt		<u><u>24.672.531</u></u>	<u><u>23.408.630</u></u>

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.175.511	5.594.973
Egenkapital		6.225.511	5.644.973
Hensættelse til udskudt skat		1.813.529	1.708.876
Hensatte forpligtelser i alt		1.813.529	1.708.876
Banker		2.189.912	2.253.527
Gæld til realkreditinstitutter		2.409.396	2.496.563
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.599.308	4.750.090
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	152.100	151.200
Banker		360.846	100.465
Modtagne forudbetalinger fra kunder		520.920	522.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		169.776	203.507
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.565.875	10.217.777
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		210.337	82.046
Selskabsskat		43.208	0
Anden gæld		11.121	27.616
Kortfristede gældsforpligtelser		12.034.183	11.304.691
Gældsforpligtelser i alt		16.633.491	16.054.781
Passiver i alt		24.672.531	23.408.630
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	5.594.974	5.644.974
Årets resultat	0	580.537	580.537
Egenkapital 31. december 2024	<u>50.000</u>	<u>6.175.511</u>	<u>6.225.511</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GE Ejendomme ApS for 2024 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 2024 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, ejendommens 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.

Ejendommens driftsudgifter

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

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 posterings 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien 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 gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

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>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
2 Personalemkostninger		
Lønninger	228.812	418.864
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.276</u>	<u>5.143</u>
	234.088	424.007
Løn overført til ejendomme	<u>-180.500</u>	<u>-172.800</u>
	53.588	251.207
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsjendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>476.881</u>	<u>706.176</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>24.480.000</u>	<u>23.080.000</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	409.070	245.512
Andre finansielle omkostninger	<u>120.684</u>	<u>113.189</u>
	529.754	358.701

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	15.094.448
Tilgang i årets løb	<u>923.119</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>16.017.567</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	7.985.552
Årets værdireguleringer	<u>476.881</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>8.462.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>24.480.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er 16 mindre beboelsesejendomme. Ejendommene er beliggende i og omkring Ullerslev.

Ejendommene er 100 % udlejet

Den årlige leje udgør i gennemsnit kr. 94.578 kr. pr. ejendom

Diskonteringsfaktoren udgør 7 – 9 % afhængig af beliggenhed og vedligeholdelsesstand

Ejendommene er værdiansat til 24.480.000 kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2024</u>	<u>Gæld 31. december 2024</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	2.318.627	2.254.912	65.000	1.930.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.582.663</u>	<u>2.496.496</u>	<u>87.100</u>	<u>2.050.900</u>
	<u><u>4.901.290</u></u>	<u><u>4.751.408</u></u>	<u><u>152.100</u></u>	<u><u>3.980.900</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 administrationselskab. 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. 5.112.254 er der taget pant i de omfattede ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 24.480.000 pr. 31.12.2024.