



## Gæmelke Ejendomme ApS

Kongebrogade 65, st.  
6000 Kolding  
CVR-nr. 38631195

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2023

---

**Jens Christian Gæmelke**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Gæmelke Ejendomme ApS

Kongebrogade 65, st.

6000 Kolding

CVR-nr.: 38631195

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Jens Christian Gæmelke, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Gæmelke Ejendomme 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29.06.2023

## Direktion

**Jens Christian Gæmelke**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Gæmelke Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gæmelke Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige 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 den daglige 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, den daglige 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.

Kolding, den 29.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Poul Skovgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>907.019</b>	<b>1.279.042</b>
Personaleomkostninger	1	0	(200.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>907.019</b>	<b>1.079.042</b>
Andre finansielle indtægter	2	80.326	269.002
Andre finansielle omkostninger	3	(406.610)	(295.012)
<b>Resultat før skat</b>		<b>580.735</b>	<b>1.053.032</b>
Skat af årets resultat	4	(113.880)	(209.481)
<b>Årets resultat</b>		<b>466.855</b>	<b>843.551</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	200.000
Overført resultat		(33.145)	643.551
<b>Resultatdisponering</b>		<b>466.855</b>	<b>843.551</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		13.521.553	13.350.599
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.000	35.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>13.556.553</b>	<b>13.385.599</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.556.553</b>	<b>13.385.599</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.997.601	1.908.961
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.997.601</b>	<b>1.908.961</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>78.721</b>	<b>141.608</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.076.322</b>	<b>2.050.569</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.632.875</b>	<b>15.436.168</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.403.073	4.436.218
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.953.073</b>	<b>4.686.218</b>
Udskudt skat	7	396.712	387.237
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>396.712</b>	<b>387.237</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.711.387	9.758.547
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>9.711.387</b>	<b>9.758.547</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	66.580	86.000
Deposita		454.900	456.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Skyldig skat		11.363	23.000
Anden gæld		18.860	18.916
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>571.703</b>	<b>604.166</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.283.090</b>	<b>10.362.713</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.632.875</b>	<b>15.436.168</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.436.218	200.000	4.686.218
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	(33.145)	500.000	466.855
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>4.403.073</b>	<b>500.000</b>	<b>4.953.073</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Pensioner	0	200.000
	<b>0</b>	<b>200.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	80.326	2.985
Dagsværdireguleringer	0	266.017
	<b>80.326</b>	<b>269.002</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	269.012	295.012
Dagsværdireguleringer	137.598	0
	<b>406.610</b>	<b>295.012</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	102.943	184.397
Ændring af udskudt skat	9.475	25.084
Regulering vedrørende tidligere år	1.462	0
	<b>113.880</b>	<b>209.481</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.350.599	35.000
Tilgange	170.954	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.521.553</b>	<b>35.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.521.553</b>	<b>35.000</b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme omfatter ved udgangen af regnskabsåret 2 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding samt 1 boligudlejningsejendom med en mindre erhvervsandel beliggende i Middelfart. Der er ved værdiansættelsen anvendt et afkastkrav på mellem 5,5% og 7,0%, baseret på den enkelte ejendoms beliggenhed og karakter. En ændring i det anvendte afkastkrav på +/- 0,5% vil ændre værdien af investeringsejendomme med ca. 900.000 kr. Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31.12.2022.

## 6 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anpartskapital	50.000	1	50.000
	<b>50.000</b>		<b>50.000</b>

## 7 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	408.713	399.436
Forpligtelser	(12.001)	(12.199)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>396.712</b>	<b>387.237</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	66.580	86.000	9.711.387	9.445.067
	<b>66.580</b>	<b>86.000</b>	<b>9.711.387</b>	<b>9.445.067</b>

## 9 Dagsværdioplysninger

	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	1.997.601
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(137.598)

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.521.553 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode de ved-rører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og måles til dagsværdien af det fastsatte veder-lag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved frasalg af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktivite-ter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvi-dere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt gødtgørelser 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af afskrivninger.

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:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter noterede og unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) eller tilnærmet dagsværdi på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**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 nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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