



Gæmelke Ejendomme ApS

Svendborgvej 15, 2.
6000 Kolding
CVR-nr. 38631195

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2022

Jens Christian Gæmelke
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gæmelke Ejendomme ApS

Svendborgvej 15, 2.

6000 Kolding

CVR-nr.: 38631195

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29.06.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 29.06.2022

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 844 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.279.043	1.126.194
Personaleomkostninger	1	(200.000)	(200.000)
Driftsresultat		1.079.043	926.194
Andre finansielle indtægter	2	269.001	56.312
Andre finansielle omkostninger	3	(295.012)	(460.747)
Resultat før skat		1.053.032	521.759
Skat af årets resultat	4	(209.481)	(115.828)
Årets resultat		843.551	405.931
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		643.551	405.931
Resultatdisponering		843.551	405.931

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		13.350.599	15.383.204
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.000	35.000
Materielle aktiver	5	13.385.599	15.418.204
Anlægsaktiver		13.385.599	15.418.204
Tilgodehavende skat		0	23.712
Tilgodehavender		0	23.712
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.908.961	379.375
Værdipapirer og kapitalandele		1.908.961	379.375
Likvide beholdninger		141.608	99.034
Omsætningsaktiver		2.050.569	502.121
Aktiver		15.436.168	15.920.325

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.436.218	3.792.667
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		4.686.218	3.842.667
Udskudt skat	7	387.237	362.153
Hensatte forpligtelser		387.237	362.153
Gæld til realkreditinstitutter		9.758.547	10.851.975
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.758.547	10.851.975
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	86.000	120.000
Deposita		456.250	530.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Skyldig skat		23.000	0
Anden gæld		18.916	193.359
Kortfristede gældsforpligtelser		604.166	863.530
Gældsforpligtelser		10.362.713	11.715.505
Passiver		15.436.168	15.920.325
Dagsværdioplysninger	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.792.667	0	3.842.667
Årets resultat	0	643.551	200.000	843.551
Egenkapital ultimo	50.000	4.436.218	200.000	4.686.218

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Pensioner	200.000	200.000
	200.000	200.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.984	1.849
Dagsværdireguleringer	266.017	54.463
	269.001	56.312

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	295.012	354.082
Øvrige finansielle omkostninger	0	106.665
	295.012	460.747

4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	184.397	104.288
Ændring af udskudt skat	25.084	11.540
	209.481	115.828

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	15.383.204	35.000
Tilgange	167.395	0
Afgange	(2.200.000)	0
Kostpris ultimo	13.350.599	35.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.350.599	35.000

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. 31.12.2021

6 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anpartskapital	50.000	1	50.000
	50.000		50.000

7 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	399.436	374.554
Forpligtelser	(12.199)	(12.401)
Udskudt skat i alt	387.237	362.153

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	86.000	120.000	9.758.547	9.729.690
	86.000	120.000	9.758.547	9.729.690

9 Dagsværdioplysninger

	2021 kr.
Dagsværdi ultimo	1.908.961
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	245.066

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.350.599 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 vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere 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-skatte 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 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.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.