



Gæmelke Ejendomme ApS

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

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.03.2025

Jens Christian Gæmelke
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gæmelke Ejendomme ApS

Kongebrogade 65, st.

6000 Kolding

CVR-nr.: 38631195

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20.03.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisors 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 20.03.2025

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		826.811	920.383
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		433.472	0
Driftsresultat		1.260.283	920.383
Andre finansielle indtægter	2	12.210	388.237
Andre finansielle omkostninger	3	(519.302)	(279.381)
Resultat før skat		753.191	1.029.239
Skat af årets resultat	4	(266.383)	(193.603)
Årets resultat		486.808	835.636
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	61.000
Overført resultat		186.808	774.636
Resultatdisponering		486.808	835.636

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		14.000.000	13.566.528
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.000	35.000
Materielle aktiver	5	14.035.000	13.601.528
Anlægsaktiver		14.035.000	13.601.528
Andre tilgodehavender		3.242	0
Tilgodehavender		3.242	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.314.914	2.345.473
Værdipapirer og kapitalandele		2.314.914	2.345.473
Likvide beholdninger		127.604	109.230
Omsætningsaktiver		2.445.760	2.454.703
Aktiver		16.480.760	16.056.231

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		5.364.517	5.177.709
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	61.000
Egenkapital		5.714.517	5.288.709
Udskudt skat	7	511.030	406.189
Hensatte forpligtelser		511.030	406.189
Gæld til realkreditinstitutter		9.597.933	9.658.508
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.597.933	9.658.508
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	60.067	56.386
Deposita		450.600	457.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Skyldig skat		104.417	101.858
Anden gæld		22.196	66.730
Kortfristede gældsforpligtelser		657.280	702.825
Gældsforpligtelser		10.255.213	10.361.333
Passiver		16.480.760	16.056.231
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	5.177.709	61.000	5.288.709
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(61.000)	(61.000)
Årets resultat	0	186.808	300.000	486.808
Egenkapital ultimo	50.000	5.364.517	300.000	5.714.517

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagværdi baseret på den afkastbaserede model. I fastsættelse af dagsværdien indgår bl.a. ejendommens budgetterede indtægter og det vurderede afkastkrav. Der henvises til anvendt regnskabspraksis samt note 5.

Ledelsen anser de opgjorte dagsværdier som retvisende, men gør opmærksom på at der knytter sig usikkerhed til målingen af dagsværdierne, herunder anvendte forudsætninger og afkastkrav.

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	12.210	35.155
Dagsværdireguleringer	0	353.082
	12.210	388.237

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	295.775	279.381
Dagsværdireguleringer	223.527	0
	519.302	279.381

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	161.542	184.388
Ændring af udskudt skat	104.841	9.477
Regulering vedrørende tidligere år	0	(262)
	266.383	193.603

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.566.528	35.000
Kostpris ultimo	13.566.528	35.000
Årets dagsværdireguleringer	433.472	0
Dagsværdireguleringer ultimo	433.472	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.000.000	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. Følsomheden af det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 1.200 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.035 t.kr. Der har ikke medvirket eksternt vurderingsmand ved vurdering af ejendommenes dagsværdi pr. 31.12.2024.

6 Virksomhedskapital

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

7 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Materielle aktiver	522.631	417.990
Forpligtelser	(11.601)	(11.801)
Udskudt skat i alt	511.030	406.189

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	60.067	56.386	9.597.933	9.257.470
	60.067	56.386	9.597.933	9.257.470

9 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	2.314.914
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopførelsen	(223.527)

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.000.000 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 eksklusiv moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

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:

	Brugstid
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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.