GML Ejendomsselskab ApS

Fredericiagade 17, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2024

CVR-nr. 34 60 57 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2025.

Lars Gaarde
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Selskabsoplysninger

4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

5 Anvendt regnskabspraksis

8 Resultatopgørelse

9 Balance

11 Egenkapitalopgørelse

12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for GML Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resul-tatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 6. marts 2025

Direktion

Lars Gaarde
Direktør

Bestyrelse

Jens Frederik Münter
Formand

Søren Holm Laigaard-Andersen

Lars Gaarde

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i GML Ejendomsselskab ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GML Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Tørring, den 6. marts 2025

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Jan Kristensen
registreret revisor
mne17313

Selskabsoplysninger

Selskabet	GML Ejendomsselskab ApS Fredericiagade 17 6000 Kolding	
	CVR-nr.:	34 60 57 50
	Stiftet:	1. juli 2012
	Hjemsted:	Kolding
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Bestyrelse	Jens Frederik Münter, Formand Søren Holm Laigaard-Andersen Lars Gaarde	
Direktion	Lars Gaarde, Direktør	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring	
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GML Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**191.072**	**216.447**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	35.000	93.000
	Andre finansielle indtægter	1.380	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-55.006	-19.383
	Resultat før skat	**172.446**	**290.064**
2	Skat af årets resultat	-36.254	-48.332
	Årets resultat	**136.192**	**241.732**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	136.192	241.732
	Disponeret i alt	**136.192**	**241.732**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	3.005.000	2.970.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.005.000	2.970.000
	Anlægsaktiver i alt	**3.005.000**	**2.970.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	1.546	0
	Tilgodehavender i alt	1.546	0
	Likvide beholdninger	26.808	161.572
	Omsætningsaktiver i alt	**28.354**	**161.572**
	Aktiver i alt	**3.033.354**	**3.131.572**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	81.000	81.000
	Overført resultat	1.374.501	1.238.309
	Egenkapital i alt	**1.455.501**	**1.319.309**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	16.100	5.300
	Hensatte forpligtelser i alt	**16.100**	**5.300**
	Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.305.303
5	Deposita	72.812	70.350
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	72.812	1.375.653
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	80.203
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.333.884	279.402
	Selskabsskat	0	13.032
	Anden gæld	40.057	43.673
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.488.941	431.310
	Gældsforpligtelser i alt	**1.561.753**	**1.806.963**
	Passiver i alt	**3.033.354**	**3.131.572**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	81.000	996.577	1.077.577
Årets overførte overskud eller underskud	0	241.732	241.732
Egenkapital 1. januar 2024	81.000	1.238.309	1.319.309
Årets overførte overskud eller underskud	0	136.192	136.192
	81.000	**1.374.501**	**1.455.501**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i samt udlejning af fast ejendom.

		2024	2023
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	25.454	43.032
	Årets regulering af udskudt skat	10.800	5.300
		36.254	**48.332**

		31/12 2024	31/12 2023
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	2.906.505	2.906.505
	Kostpris ultimo	**2.906.505**	**2.906.505**
	Regulering til dagsværdi primo	63.495	-29.505
	Årets regulering til dagsværdi	35.000	93.000
	Regulering til dagsværdi ultimo	**98.495**	**63.495**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**3.005.000**	**2.970.000**

Selskabets investeringsejendomme består af en ejendom indrettet til kontorlokaler på i alt 384 m2 beliggende i Kolding midtby.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Der er anvendt en afkastsats på 7,00%.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav erhvervsejendomme (kontor)	7%	7%
Leje pr. m2 for erhvervsejendomme (kontor): (kr.)	1.087	1.050
Gennemsnitlig værdi pr. m2 : (kr.):	11.213	11.082

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For erhvervsejendommen beliggende i Kolding, er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.005 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 200 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 231 t.kr.

	31/12 2024	31/12 2023
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	1.385.506
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-80.203
	0	**1.305.303**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	1.021.476

Noter

		31/12 2024	31/12 2023
5.	**Deposita**		
	Deposita i alt	72.812	70.350
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Deposita i alt	**72.812**	**70.350**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	72.812	70.350

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi ultimo	3.005.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	35.000