



TØNDER REVISION

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND · VOJENS



Gelstoft Ejendomsselskab ApS

Kastrupvej 26

6510 Gram

CVR-nr. 31 36 16 64

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2022

Preben Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	7
Balance pr. 31. december 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Gelstoft Ejendomsselskab 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gelstoft, den 15. marts 2022

Direktion

Preben Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Gelstoft Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gelstoft Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Toftlund, den 15. marts 2022

Tønder Revision

registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 14 28 07

Niels C. Høyer
registreret revisor
MNE-nr. mne8329

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gelstoft Ejendomsselskab ApS Kastrupvej 26 6510 Gram
	CVR-nr.: 31 36 16 64
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Haderslev
Direktion	Preben Nielsen
Revisor	Tønder Revision registreret revisionsaktieselskab Brundtlandparken 5 6520 Toftlund
Pengeinstitut	Sparekassen Toftlund Søndergade 37 6520 Toftlund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består, i lighed med sidste år, i besiddelse af erhvervsejendom samt investeringsejendom m.m.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		789.363	792.116
Resultat før af- og nedskrivninger		789.363	792.116
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-262.574	-262.574
Resultat før finansielle poster		526.789	529.542
Finansielle indtægter	1	2.100	3.893
Finansielle omkostninger	2	-127.613	-176.592
Resultat før skat		401.276	356.843
Skat af årets resultat	3	-88.265	-78.865
Årets resultat		313.011	277.978
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		313.011	277.978
		313.011	277.978

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.120.328	5.382.902
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.120.328</u>	<u>5.382.902</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.120.328</u>	<u>5.382.902</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	137.815
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>137.815</u>
Likvide beholdninger		<u>433.759</u>	<u>334.075</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>433.759</u>	<u>471.890</u>
Aktiver i alt		<u>5.554.087</u>	<u>5.854.792</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.209.531	896.520
Egenkapital		<u>1.334.531</u>	<u>1.021.520</u>
Hensættelse til udskudt skat		176.809	166.490
Hensatte forpligtelser i alt		<u>176.809</u>	<u>166.490</u>
Banker		116.000	730.055
Gæld til realkreditinstitutter		356.830	404.791
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.287.680	2.157.493
Deposita		480.500	480.500
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.241.010</u>	<u>3.772.839</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	604.000	604.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.267	4.103
Selskabsskat		77.946	67.166
Anden gæld		115.524	218.674
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>801.737</u>	<u>893.943</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.042.747</u>	<u>4.666.782</u>
Passiver i alt		<u>5.554.087</u>	<u>5.854.792</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	896.520	1.021.520
Årets resultat	0	313.011	313.011
Egenkapital 31. december 2021	125.000	1.209.531	1.334.531

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.100	3.893
	2.100	3.893
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.061	62.466
Andre finansielle omkostninger	62.552	92.942
Kursreguleringer omkostninger	0	21.184
	127.613	176.592
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	77.946	67.166
Årets udskudte skat	10.319	11.699
	88.265	78.865

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	8.380.622	24.300
Kostpris 31. december 2021	8.380.622	24.300
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	2.997.720	24.300
Årets afskrivninger	262.574	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	3.260.294	24.300
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	5.120.328	0

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.289.055	675.000	559.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	449.791	401.830	45.000	176.830
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.157.493	2.287.680	0	0
Deposita	480.500	480.500	0	0
	4.376.839	3.845.010	604.000	176.830

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gelstoft Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Gelstoft Holding ApS

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkredit Danmark Pantebrev, t.kr. 738, der er givet pant i ejendom matr. 0998A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.120.

Ejerpantebrev på t.kr. 4.000 i ejendommen matr. 0998A til bogført værdi t.kr. 5.120.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er der registreret et virksomhedspant på t.kr. 1.250 med sikkerhed i tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdninger og immaterielle rettigheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 er t.kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gelstoft Ejendomsselskab ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	20-50 år	495.498 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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 gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.