

Holdingselskabet Gerner ApS

Byvej 55
2650 Hvidovre

CVR-nr. 32 65 60 99

Årsrapport for 2017

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juni 2018

Christian Petri
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Holdingselskabet Gerner ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 1. juni 2018

Direktion

Emil Gerner Andreasen

Torben Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Holdingselskabet Gerner ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holdingselskabet Gerner ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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


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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Hellerup, den 1. juni 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holdingselskabet Gerner ApS
Byvej 55
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 32 65 60 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 16. december 2009

Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Emil Gerner Andreasen
Torben Andreasen

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, såsom butikcentre og lignende samt dermed beslægtet virksomhed, såvel direkte som indirekte, herunder gennem investering i andre selskaber med samme eller lignende formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 74.157.905, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 273.756.158.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holdingselskabet Gerner ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7	år
---	-----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender tilknyttede virksomheder præsenteret under finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-145.714	-5
Bruttoresultat		-145.714	-5
Personaleomkostninger		-799.836	-200
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-945.550	-205
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-56.190	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-1.001.740	-205
Resultat før finansielle poster		-1.001.740	-205
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.413.129	-5.273
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		13.828.750	8.066
Finansielle indtægter		46.263.654	19.509
Finansielle omkostninger		-496.610	-554
Resultat før skat		74.007.183	21.543
Skat af årets resultat	1	150.722	100
Årets resultat		<u>74.157.905</u>	<u>21.643</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		158.700	155
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.968.843	8.066
Overført resultat		55.030.362	13.422
		<u>74.157.905</u>	<u>21.643</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		653.810	0
Materielle anlægsaktiver	2	653.810	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	10.140.093	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	63.745.737	53.499
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	5	16.000.000	12.727
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	180.840.560	143.001
Finansielle anlægsaktiver		270.726.390	209.227
Anlægsaktiver i alt		271.380.200	209.227
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		729.712	512
Andre tilgodehavender		12.945.959	7.784
Tilgodehavender		13.675.671	8.296
Likvide beholdninger		0	88
Omsætningsaktiver i alt		13.675.671	8.384
Aktiver i alt		285.055.871	217.611

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		71.911.329	51.524
Overført resultat		201.560.129	146.529
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.700	155
Egenkapital	6	<u>273.756.158</u>	<u>198.334</u>
Banker		159	0
Selskabsskat		33.870	190
Anden gæld		11.265.684	19.087
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.299.713</u>	<u>19.277</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.299.713</u>	<u>19.277</u>
Passiver i alt		<u>285.055.871</u>	<u>217.611</u>
Eventualposter m.v.	7		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-150.722</u>	<u>-100</u>
	<u>-150.722</u>	<u>-100</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017		0
Tilgang i årets løb		<u>710.000</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>710.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		0
Årets afskrivninger		<u>56.190</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>56.190</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>653.810</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	<u>1</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-1	0
Årets resultat	15.413.129	-5.273
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-5.273.036</u>	<u>5.273</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>10.140.092</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>10.140.093</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	<u>1.974.500</u>	<u>1.975</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.974.500</u>	<u>1.975</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	51.523.987	45.055
Årets resultat	13.828.750	8.066
Udbytte modtaget	-5.000.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>1.418.500</u>	<u>-1.597</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>61.771.237</u>	<u>51.524</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>63.745.737</u>	<u>53.499</u>
5 Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar 2017	18.000.000	6.027.376
Afgang i årets løb	<u>-2.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>16.000.000</u>	<u>6.027.376</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	0	136.975.871
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>37.837.313</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>174.813.184</u>
Nedskrivninger 1. januar 2017	5.273.036	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	<u>-5.273.036</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>16.000.000</u>	<u>180.840.560</u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	126.000	51.523.986	146.529.767	155.100	198.334.853
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-155.100	-155.100
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.418.500	0	0	1.418.500
Årets resultat	0	18.968.843	55.030.362	158.700	74.157.905
Egenkapital 31. december 2017	126.000	71.911.329	201.560.129	158.700	273.756.158

7 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat i andre koncernselskaber.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor tilknyttet virksomhed.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet virksomheds engagement med realkreditinstitut. Bogført værdi af ejendomme i den tilknyttede virksomhed udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 80.200, og restgælden til realkreditinstituttet udgør t.kr. 50.224.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 478.