

## **Holdingselskabet Gerner ApS**

Byvej 39  
2650 Hvidovre

CVR-nr. 32 65 60 99

### **Årsrapport for 2019**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. juni 2020

---

Christian Petri  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 17. juni 2020

### **Direktion**

Torben Andreasen

### **Bestyrelse**

Christian Petri  
formand

Emil Gerner Andreasen

Frederik Gerner Andreasen

Christian 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 vidnet 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 17. juni 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Holdingselskabet Gerner ApS  
Byvej 39  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 32 65 60 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019  
Stiftet: 16. december 2009

Hjemsted: Hvidovre

### Bestyrelse

Christian Petri, formand  
Emil Gerner Andreasen  
Frederik Gerner Andreasen  
Christian Gerner Andreasen  
Torben Andreasen

### Direktion

Torben Andreasen

### Revision

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
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 2019 udviser et overskud på kr. 20.964.308, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 382.539.446.

### **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 2019 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. 13.800 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 tillæg eller fradrag 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 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.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-686.806</b>	<b>-349</b>
Personaleomkostninger		-3.875.837	-2.480
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-4.562.643</b>	<b>-2.829</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-251.859	-157
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.814.502</b>	<b>-2.986</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.593.404	10.842
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.826.957	25.542
Finansielle indtægter		12.763.579	63.741
Finansielle omkostninger		-156.936	-550
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.212.502</b>	<b>96.589</b>
Skat af årets resultat	1	751.806	527
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20.964.308</u></b>	<b><u>97.116</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		3.000.000	6.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.670.361	36.383
Overført resultat		14.293.947	54.733
		<b><u>20.964.308</u></b>	<b><u>97.116</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.370.117	1.122
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.370.117</b>	<b>1.122</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	24.575.294	20.982
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	86.225.661	89.258
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	5	7.028.200	10.528
Tilgodehavender i associerede virksomheder	5	4.000.000	4.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	237.597.932	243.330
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>359.427.087</b>	<b>368.098</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>360.797.204</b>	<b>369.220</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.844.810	417
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.650.000	8.150
Andre tilgodehavender		922.548	14.973
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.417.358</b>	<b>23.540</b>
Værdipapirer		5.447.030	0
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.447.030</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>634.426</b>	<b>421</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>25.498.814</b>	<b>23.961</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>386.296.018</b>	<b>393.181</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		108.826.453	108.265
Overført resultat		270.586.993	256.293
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>3.000.000</u>	<u>6.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>382.539.446</u></b>	<b><u>370.684</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.255	2
Selskabsskat		88.725	485
Anden gæld		<u>3.566.592</u>	<u>22.010</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.756.572</u></b>	<b><u>22.497</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.756.572</u></b>	<b><u>22.497</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>386.296.018</u></b>	<b><u>393.181</u></b>
Eventualforpligtelser	7		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-751.806</u>	<u>-527</u>
	<u><b>-751.806</b></u>	<u><b>-527</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019		1.334.888
Tilgang i årets løb		<u>500.500</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>1.835.388</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		213.412
Årets afskrivninger		<u>251.859</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>465.271</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><b>1.370.117</b></u>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>1</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	20.981.889	10.140
Årets resultat	<u>3.593.404</u>	<u>10.842</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>24.575.293</u>	<u>20.982</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>24.575.294</b></u>	<u><b>20.982</b></u>

## Noter

	2019	2018
	kr.	t.kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.974.501	1.975
Kostpris 31. december 2019	1.974.501	1.975
Værdireguleringer 1. januar 2019	87.283.328	61.771
Årets resultat	8.826.957	25.541
Udbytte modtaget	-8.750.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-3.109.125	-29
Værdireguleringer 31. december 2019	84.251.160	87.283
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>86.225.661</b>	<b>89.258</b>

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele
Kostpris 1. januar 2019	10.528.200	4.000.000	6.027.374
Afgang i årets løb	-3.500.000	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december 2019	7.028.200	4.000.000	6.027.374
Opskrivninger 1. januar 2019	0	0	237.303.371
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	0	-5.732.813
Opskrivninger 31. december 2019	0	0	231.570.558
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>7.028.200</b>	<b>4.000.000</b>	<b>237.597.932</b>



## Noter

### 6 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	126.000	108.265.217	256.293.046	6.000.000	370.684.263
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.109.125	0	0	-3.109.125
Årets resultat	0	3.670.361	14.293.947	3.000.000	20.964.308
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>126.000</b>	<b>108.826.453</b>	<b>270.586.993</b>	<b>3.000.000</b>	<b>382.539.446</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for associeret virksomheds banklån har selskabet stillet kaution max. t.kr. 4.030, samt afgivet tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 4.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet virksomheds engagement med realkreditinstitut. Bogført værdi af ejendomme i den tilknyttede virksomhed udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 97.769, og restgælden til realkreditinstituttet udgør t.kr. 59.847.

Endvidere er er afgivet selvskyldnerkaution overfor associeret virksomheds engagement med realkreditinstitut. Bogført værdi af ejendomme i den associerede virksomhed udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 53.246, og restgælden til realkreditinstituttet udgør t.kr. 7.373.

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

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 436.