

Gjettermann Invest ApS

Kærgade 211, 8940 Randers SV
CVR-nr. 39 08 21 87

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.05.22

Niels Hansen Gjettermann
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Gjettermann Invest ApS
Kærgade 211
8940 Randers SV
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 39 08 21 87
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Niels Hansen Gjettermann

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Gjettermann Holding Invest ApS, Randers

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Gjettermann Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 5. maj 2022

Direktionen

Niels Hansen Gjettermann

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Gjettermann Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gjettermann Invest ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorers 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 5. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33244

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og administration af ejendomme samt salg af konsulentydelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -92.484 mod DKK -58.160 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK -862.726.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2021 på t.DKK 92 og en negativ egenkapital pr. 31.12.2021 på t.DKK 863. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn for moderselskabet, Gjettermann Invest Holding ApS, om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Moderselskabet har afgivet forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 3.964 afviklet før tidligst 01.01.2023. Ydermere forventer ledelsen væsentlig forbedret drift i 2022 samt efterfølgende år, hvorved egenkapitalen forventes reetableret. Baseret på ledelsens forventning til 2022 er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2021, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	424.923	464.168
2	Personaleomkostninger	-188.199	-160.571
	Resultat før af- og nedskrivninger	236.724	303.597
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-107.527	-135.854
	Resultat af primær drift	129.197	167.743
	Finansielle indtægter	287	305
3	Finansielle omkostninger	-248.053	-242.613
	Resultat før skat	-118.569	-74.565
	Skat af årets resultat	26.085	16.405
	Årets resultat	-92.484	-58.160
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-92.484	-58.160
	I alt	-92.484	-58.160

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.363.652	7.101.346
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	87
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.363.652	7.101.433
	Anlægsaktiver i alt	7.363.652	7.101.433
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.303	92.905
	Udskudt skatteaktiv	111.536	97.457
	Andre tilgodehavender	60.502	40.286
	Tilgodehavender i alt	255.341	230.648
	Likvide beholdninger	0	3.560
	Omsætningsaktiver i alt	255.341	234.208
	Aktiver i alt	7.618.993	7.335.641

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-912.726	-820.242
	Egenkapital i alt	-862.726	-770.242
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.643.953	3.749.524
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.963.572	3.874.635
4	Deposita	185.605	184.030
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.793.130	7.808.189
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.571	103.144
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	79.814	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.175	13.175
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.011	15.011
	Anden gæld	475.018	166.364
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	688.589	297.694
	Gældsforpligtelser i alt	8.481.719	8.105.883
	Passiver i alt	7.618.993	7.335.641

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	50.000	-762.082
Forslag til resultatdisponering	0	-58.160
Saldo pr. 31.12.20	50.000	-820.242
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	50.000	-820.242
Forslag til resultatdisponering	0	-92.484
Saldo pr. 31.12.21	50.000	-912.726

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2021 på t.DKK 92 og en negativ egenkapital pr. 31.12.2021 på t.DKK 863. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn for moderselskabet, Gjettermann Invest Holding ApS, om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Moderselskabet har afgivet forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 3.964 afviklet før tidligst 01.01.2023. Ydermere forventer ledelsen væsentlig forbedret drift i 2022 samt efterfølgende år, hvorved egenkapitalen forventes reetableret. Baseret på ledelsens forventning til 2022 er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2021, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2021	2020
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	114.190	95.693
Pensioner	69.000	60.000
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
Andre personaleomkostninger	1.601	1.470

I alt	188.199	160.571
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	115.953	113.946
Renteomkostninger i øvrigt	132.100	128.667

I alt	248.053	242.613
-------	---------	---------

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	105.571	3.196.240	3.749.524	3.852.668
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.963.572	3.874.635
Deposita	0	0	185.605	184.030
I alt	105.571	3.196.240	7.898.701	7.911.333

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Gjettermann Invest Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.750 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.364.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.200, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.608. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for egen gæld til kreditinstitutter samt Gjettermann Ejendomme ApS' gæld til kreditinstitutter, der på balancedagen udgør i alt t.DKK 80.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-50	0-30
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringssejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringssejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.