
Gerlach Ejendomsinvest ApS

Levisonsvej 5, 6000 Kolding

Årsrapport for 2020/21 (regnskabsår 1/10 2020 - 30/9 2021)

CVR-nr. 40 75 42 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/11 2021

Mads Gerlach
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021 4

Balance 30. september 2021 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Gerlach Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. november 2021

Direktion

Mads Gerlach
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Gerlach Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gerlach Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 22. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gerlach Ejendomsinvest ApS
Levisonsvej 5
6000 Kolding

CVR-nr.: 40 75 42 29
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Stiftet: 2. september 2019
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion

Mads Gerlach

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		142.547	-53.068
Personaleomkostninger	2	-13.948	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-42.206	-30.956
Resultat før finansielle poster		86.393	-84.024
Finansielle indtægter	3	9.160	7.711
Finansielle omkostninger	4	-33.320	-42.933
Resultat før skat		62.233	-119.246
Skat af årets resultat	5	-4.449	933
Årets resultat		57.784	-118.313

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		57.784	-118.313
		57.784	-118.313

Balance 30. september 2021

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		1.762.753	1.793.709
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.000	0
Materielle anlægsaktiver	6	1.807.753	1.793.709
Anlægsaktiver		1.807.753	1.793.709
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.315	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		254.717	199.539
Andre tilgodehavender		2.418	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	16.363
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	933
Tilgodehavender		291.450	216.835
Likvide beholdninger		7.374	14.588
Omsætningsaktiver		298.824	231.423
Aktiver		2.106.577	2.025.132

Balance 30. september 2021

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-60.529	-118.313
Egenkapital		439.471	381.687
Gæld til realkreditinstitutter		1.281.878	1.325.078
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.281.878	1.325.078
Gæld til realkreditinstitutter	7	69.600	96.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		247.965	212.117
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		4.449	0
Deposita		31.500	0
Anden gæld		21.214	10.250
Periodeafgrænsningsposter		10.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		385.228	318.367
Gældsforpligtelser		1.667.106	1.643.445
Passiver		2.106.577	2.025.132
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	-118.313	381.687
Årets resultat	0	57.784	57.784
Egenkapital 30. september 2021	500.000	-60.529	439.471

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomshandel og udlejning.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	13.948	0
	<u>13.948</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	9.160	7.675
Andre finansielle indtægter	0	36
	<u>9.160</u>	<u>7.711</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.781	8.158
Andre finansielle omkostninger	26.539	34.775
	<u>33.320</u>	<u>42.933</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.449	-933
	<u>4.449</u>	<u>-933</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober 2020	1.824.665	0
Tilgang i årets løb	0	56.250
Kostpris 30. september 2021	<u>1.824.665</u>	<u>56.250</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2020	30.956	0
Årets afskrivninger	30.956	11.250
Ned- og afskrivninger 30. september 2021	<u>61.912</u>	<u>11.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>1.762.753</u>	<u>45.000</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5 år</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.003.472	941.077
Mellem 1 og 5 år	<u>278.406</u>	<u>384.001</u>
Langfristet del	1.281.878	1.325.078
Inden for 1 år	<u>69.600</u>	<u>96.000</u>
	<u>1.351.478</u>	<u>1.421.078</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.762.753	1.793.709

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gerlach Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gerlach Ejendomsinvest ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrationsomkostninger mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.