
Gerlach Ejendomsinvest ApS

Levisonsvej 5, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 40 75 42 29

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/12 2022

Mads Gerlach
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	4
Balance 30. september 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 revisorers 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. december 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet Gerlach Ejendomsinvest ApS
Leivonsvej 5
6000 Kolding
CVR-nr: 40 75 42 29
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion Mads Gerlach

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		514.326	142.547
Personaleomkostninger	2	-318.807	-13.948
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-42.206	-42.206
Resultat før finansielle poster		153.313	86.393
Finansielle indtægter	3	0	9.160
Finansielle omkostninger	4	-26.107	-33.320
Resultat før skat		127.206	62.233
Skat af årets resultat	5	-34.955	-4.449
Årets resultat		92.251	57.784

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	92.251	57.784
	92.251	57.784

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		1.731.796	1.762.753
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.750	45.000
Materielle anlægsaktiver	6	1.765.546	1.807.753
Anlægsaktiver		1.765.546	1.807.753
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.306	34.315
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		241.565	254.717
Andre tilgodehavender		7.041	2.418
Tilgodehavender		254.912	291.450
Likvide beholdninger		121.406	7.374
Omsætningsaktiver		376.318	298.824
Aktiver		2.141.864	2.106.577

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		31.722	-60.529
Egenkapital		531.722	439.471
Gæld til realkreditinstitutter		1.207.750	1.281.878
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		34.955	4.449
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.242.705	1.286.327
Gæld til realkreditinstitutter	7	72.488	69.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	247.965
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		4.449	0
Deposita		31.500	31.500
Anden gæld		252.250	21.214
Periodeafgrænsningsposter		6.000	10.500
Kortfristede gældsforpligtelser		367.437	380.779
Gældsforpligtelser		1.610.142	1.667.106
Passiver		2.141.864	2.106.577
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	-60.529	439.471
Årets resultat	0	92.251	92.251
Egenkapital 30. september	500.000	31.722	531.722

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabers væsentligste aktivitet er ejendomshandel og udlejning

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	318.668	13.948
Andre omkostninger til social sikring	139	0
	<u>318.807</u>	<u>13.948</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>1</u>	<u>1</u>
----------	----------

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	9.160
	<u>0</u>	<u>9.160</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	65	6.781
Andre finansielle omkostninger	26.042	26.539
	<u>26.107</u>	<u>33.320</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	34.955	4.449
	<u>34.955</u>	<u>4.449</u>

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	1.824.665	56.250
Kostpris 30. september	1.824.665	56.250
Ned- og afskrivninger 1. oktober	61.913	11.250
Årets afskrivninger	30.956	11.250
Ned- og afskrivninger 30. september	92.869	22.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.731.796	33.750
Afskrives over	50 år	5 år

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:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	979.592	1.003.472
Mellem 1 og 5 år	228.158	278.406
Langfristet del	1.207.750	1.281.878
Inden for 1 år	72.488	69.600
	1.280.238	1.351.478
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	34.955	4.449
Langfristet del	34.955	4.449
Inden for 1 år	4.449	0
	39.404	4.449

Noter til årsregnskabet

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	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	1.731.796	1.762.753
-----------------------------------------------------	-----------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske 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 danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, 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 2021/22 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.

Årsregnskabet for 2021/22 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineær i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt lønafhængige omkostninger

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.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

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 . Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i fremstillingsperioden. Alle Indirekte henførbare låneomkostninger indregnet 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.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.