

***Gottlau Aps***

*Æble Alle 71  
4500 Nykøbing Sj.*

*CVR-nummer: 42202371*

***ÅRSRAPPORT***

*1. januar 2022 til 31. december 2022*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *\_26/4\_2023*

Charlotte Sichlau

---

Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 26 / 4 2023

#### **Direktion**

Charlotte Sichlau

Camilla Glerup Nielsen

**Til den daglige ledelse i Gottlau Aps**

Vi har opstillet årsregnskabet for Gottlau Aps for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 om 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.

Nykøbing Sj, den 26 / 4 2023

Grønborg Revision

CVR-nr.: 75076118

Steffen Grønborg  
Registreret revisor  
mne7040

**Selskabet**

Gottlau Aps  
Æble Alle 71  
4500 Nykøbing Sj.

Telefon: 40 93 44 73  
E-mail: a\_sichlau@hotmail.com

CVR-nr.: 42 20 23 71  
Stiftet: 1. marts 2021  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Kundenr.: 1117

**Direktion**

Charlotte Sichlau & Camilla Glerup Nielsen

**Pengeinstitut**

Nordea

**Revisor**

Grønborg Revision  
Vesterbro 9  
4500 Nykøbing Sj

**Generelt:**

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive købe og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

**Resultatdisponering:**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til afsnittet "Usikkerhed om fortsat drift" i anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet.

**Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Gottlau Aps for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Usikkerhed om fortsat drift**

Driften i selskabet er forløbet tilfredsstillende efter forventningerne. Det vurderes, at ledelsen fortsat kan opnå kreditinstitutters tilsagn til den fortsatte drift og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i

henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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



	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år	0 - 10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 - 10 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **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 acontoskatte.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>91.441</b>	<b>2.303-</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	30.600-	11.087-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>60.841</b>	<b>13.390-</b>
Andre finansielle omkostninger .....	44.668-	8.218-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>16.173</b>	<b>21.608-</b>
1 Skat af årets resultat .....	1.119	0
<b>Årets Resultat</b> .....	<b>17.292</b>	<b>21.608-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	17.292	21.608-
<b>DISPONERET I alt</b> .....	<b>17.292</b>	<b>21.608-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
2 Grunde og bygninger.....	2.505.452	1.395.918
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.505.452</b>	<b>1.395.918</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>2.505.452</b>	<b>1.395.918</b>
Andre tilgodehavender .....	0	3.257
Udskudt skatteaktiv .....	9.105	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>9.105</b>	<b>3.257</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>31.505</b>	<b>388.812</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>40.610</b>	<b>392.069</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>2.546.062</b>	<b>1.787.987</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	650.000	650.000
Overført resultat .....	4.316-	21.608-
<b>3 Egenkapital .....</b>	<b>645.684</b>	<b>628.392</b>
Prioritetsgæld .....	1.661.376	1.030.275
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.661.376</b>	<b>1.030.275</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	66.282	23.348
Kreditinstitutter .....	46.331	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	75.200	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.500	12.500
5 Selskabsskat .....	8.234	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	30.455	57.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>239.002</b>	<b>129.320</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.900.378</b>	<b>1.159.595</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>2.546.062</b>	<b>1.787.987</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	650.000	650.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>650.000</b>	<b>650.000</b>
Overført resultat, primo .....	21.608-	0
Årets resultat .....	17.292	21.608-
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>4.316-</b>	<b>21.608-</b>
<b>Egenkapital .....</b>	<b>645.684</b>	<b>628.392</b>

	2022	2021
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	7.986	0
Regulering af udskudt skat.....	9.105-	0
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>1.119-</b>	<b>0</b>

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	
Kostpris, primo.....		1.407.005
Tilgang i årets løb.....		1.139.835
Kostpris 31. december 2022		2.546.840
Af-/nedskrivninger, primo.....		11.087-
Årets af-/nedskrivninger.....		30.301-
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		41.388-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>2.505.452</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	650.000	0	650.000
Overført resultat .....	21.608-	17.292	4.316-
	<b>628.392</b>	<b>17.292</b>	<b>645.684</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.053.623	1.727.658	66.282	1.376.104-
	<u>1.053.623</u>	<u>1.727.658</u>	<u>66.282</u>	<u>1.376.104-</u>

	2022	2021
<b>5 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat .....	8.234	0
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<u>8.234</u>	<u>0</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld til bogført restgæld pr. 31.12.2022 til kr. 1.727.658 er der taget pant i 4 ejendomme optaget til bogført værdi pr. 31.12.2022 til kr. 2.505.452

Der er ikke os bekendt øvrige pantsætninger og sikkerhedsstillelser.