



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ELSEBETH GERLACH EJENDOMME APS**

**C/O ELSEBETH GERLACH, STOCKHOLMSGADE 37 1. TV., 2100 KØBENHAVN Ø**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2022

---

Elsebeth Gerlach

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**                      Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS  
c/o Elsebeth Gerlach, Stockholmsgade 37 1. tv.  
2100 København Ø

CVR-nr.:                      42 50 37 97  
Stiftet:                        29. juni 2021  
Kommune:                    København  
Regnskabsår:                1. januar - 31. december

**Direktion**                      Elsebeth Gerlach

**Revisor**                        BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. juni 2022

Direktion:

---

Elsebeth Gerlach

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 21. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>970.012</b>
Personaleomkostninger.....	1	-711.695
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>258.317</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.779
Andre finansielle omkostninger.....		-114.009
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>148.087</b>
Skat af årets resultat.....	2	-32.982
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>115.105</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		57.200
Overført resultat.....		57.905
<b>I ALT</b> .....		<b>115.105</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>25.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		32.398
Periodeafgrænsningsposter.....		10.798
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>43.196</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.601.484</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.644.680</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.644.680</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		11.046.276
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		57.200
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.143.476</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.098.448
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.098.448</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.610.777
Deposita.....		728.773
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>13.339.550</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		134.490
Selskabsskat.....		32.582
Anden gæld.....		888.654
Periodeafgrænsningsposter.....		7.480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.063.206</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.402.756</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.644.680</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>5</b>	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	10.988.371	0	11.028.371
Forslag til resultatdisponering.....		57.905	57.200	115.105
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>40.000</b>	<b>11.046.276</b>	<b>57.200</b>	<b>11.143.476</b>

## NOTER

		Note	
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1		
Løn og gager.....	700.000		
Andre omkostninger til social sikring.....	1.225		
Andre personaleomkostninger.....	10.470		
	<b>711.695</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.582		
Regulering af udskudt skat.....	400		
	<b>32.982</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>	
	Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2021.....	17.850.576		
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>17.850.576</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	7.149.424		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>7.149.424</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>25.000.000</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Bolig/erhverv		
Dagsværdi 31. december 2021.....	25.000.000		
Selskabets investeringsejendom består af en ejendom beliggende i Randers der anvendes til bolig og erhverv. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet ud fra en afkastbaseret model, og opgjort på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Afkastkravet der er benyttet til beregningen er i intervallet 5-6%			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4</b>	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.745.267	134.490	9.913.789
Deposita.....	728.773	0	728.773
	<b>13.474.040</b>	<b>134.490</b>	<b>10.642.562</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 12.745 tkr., er der taget sikkerhed i ejendom hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2021 er 25.000 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.