



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. april 2023

Elsebeth Gerlach

CVR-NR. 42 50 37 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. april 2023

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 2022 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 28. april 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		552.134	970.012
Personaleomkostninger.....	1	-750.000	-711.695
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.000.001	0
DRIFTSRESULTAT		-1.197.867	258.317
Andre finansielle indtægter.....		4.348	3.779
Andre finansielle omkostninger.....		-300.711	-114.009
RESULTAT FØR SKAT		-1.494.230	148.087
Skat af årets resultat.....	2	328.672	-32.982
ÅRETS RESULTAT		-1.165.558	115.105
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	57.200
Overført resultat.....		-1.224.458	57.905
I ALT		-1.165.558	115.105

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		24.000.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	24.000.000	25.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		24.000.000	25.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	32.398
Periodeafgrænsningsposter.....		11.214	10.798
Tilgodehavender.....		11.214	43.196
Likvide beholdninger.....		1.256.474	1.601.484
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.267.688	1.644.680
AKTIVER.....		25.267.688	26.644.680
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		9.821.818	11.046.276
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	57.200
EGENKAPITAL.....		9.920.718	11.143.476
Hensættelse til udskudt skat.....		769.776	1.098.448
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		769.776	1.098.448
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	12.610.777
Gæld til pengeinstitutter.....		12.650.031	0
Deposita.....		669.838	728.773
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.319.869	13.339.550
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	134.490
Gæld til pengeinstitutter.....		125.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.750	0
Selskabsskat.....		0	32.582
Anden gæld.....		1.047.179	888.654
Periodeafgrænsningsposter.....		41.396	7.480
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.257.325	1.063.206
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.577.194	14.402.756
PASSIVER.....		25.267.688	26.644.680
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	11.046.276	57.200	11.143.476
Forslag til resultatdisponering.....		-1.224.458	58.900	-1.165.558
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-57.200	-57.200
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	9.821.818	58.900	9.920.718

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1		1	
Løn og gager.....	750.000		700.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	0		1.225	
Andre personaleomkostninger.....	0		10.470	
	750.000		711.695	
Skat af årets resultat				2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0		32.582	
Regulering af udskudt skat.....	-328.672		400	
	-328.672		32.982	
Materielle anlægsaktiver				3
			Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....			17.850.576	
Kostpris 31. december 2022.....			17.850.576	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....			7.149.424	
Årets værdireguleringer.....			-1.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....			6.149.424	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			24.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
			Bolig/erhverv	
Dagsværdi 31. december 2022.....			24.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....			-1.000.000	
<p>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%</p>				
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	12.745.267
Gæld til pengeinstitutter.....	12.775.031	125.000	12.150.031	0
Deposita.....	669.838	0	669.838	728.773
	13.444.869	125.000	12.819.869	13.474.040

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 12.775 tkr., er der taget sikkerhed i ejendom hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investerings ejendomme.....	24.000.000	kr.
-----------------------------	------------	-----

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS for 2022 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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.