

EJENDOMSSELSKABET GERHARD APS

GETTRUPVEJ 20, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2022

Henning Sørensen

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	Ejendomsselskabet Gerhard ApS		
	Gettrupvej 20		
	9500 Hobro		
	CVR-nr.:	34 90 43 91	
	Stiftet:	31. december 2012	
Direktion	Kommune:	Mariagerfjord	
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december	
Revisor	Henning Anders Sørensen		
Pengeinstitut	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab		
	Visionsvej 51		
	9000 Aalborg		
Pengeinstitut	Nykredit		
	Tankedraget 25		
	9000 Aalborg		

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Gerhard 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.

Hobro, den 24. juni 2022

Direktion:

Henning Anders Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gerhard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gerhard 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.

Aalborg, den 24. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over 40 år med udgangspunkt i scrapværdier på 90 % af kostprisen. Ledelsen vurderer, at afskrivningshorisonten og scrapværdierne er retvisende under hensyntagen til, at ejendommene anvendes til udlejning til private.

I det omfang boligmarkedet eller driften af ejendommen ikke udvikler sig som forventet, kan det påvirke værdiansættelsen af ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets likviditet har i regnskabsåret været stram.

Ledelsen forsøger løbende at forbedre indtjeningen på de enkelte ejendomme ved dels at øge lejeindtægten og ved dels at begrænse omkostningerne.

Selskabets ledelse har en løbende dialog med selskabets langsigtede kreditgivere. Med udgangspunkt i årets resultat er det ledelsens vurdering, at man fortsat vil få stillet de nødvendige kreditter til rådighed.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsrapporten under forudsætning af going concern.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.807.513	1.132.959
Af- og nedskrivninger.....		-22.620	-65.924
Andre driftsomkostninger.....		-591.083	-37.900
DRIFTSRESULTAT		1.193.810	1.029.135
Andre finansielle omkostninger.....	1	-632.153	-704.574
RESULTAT FØR SKAT.....		561.657	324.561
Skat af årets resultat.....	2	-110.867	-77.538
ÅRETS RESULTAT		450.790	247.023
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		450.790	247.023
I ALT.....		450.790	247.023

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		20.757.846	25.815.886
Materielle anlægsaktiver.....	3	20.757.846	25.815.886
ANLÆGSAKTIVER.....		20.757.846	25.815.886
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		109.915	64.863
Udskudte skatteaktiver.....		0	1.971
Andre tilgodehavender.....		26.120	22.759
Periodeafgrænsningsposter.....		6.687	14.516
Tilgodehavender.....		142.722	104.109
Likvide beholdninger.....		2.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		144.722	104.109
AKTIVER.....		20.902.568	25.919.995
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.460.245	2.009.455
EGENKAPITAL.....		2.540.245	2.089.455
Hensættelse til udskudt skat.....		11.194	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		11.194	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.749.025	15.043.686
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		3.265.234	4.401.522
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	15.014.259	19.445.208
Gæld til realkreditinstitutter.....		450.000	570.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		45.000	65.000
Gæld til pengeinstitutter.....		505	121
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.000	42.000
Selskabsskat.....		428.935	280.686
Anden gæld.....		2.370.430	3.427.525
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.336.870	4.385.332
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.351.129	23.830.540
PASSIVER.....		20.902.568	25.919.995
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	2.009.455	2.089.455
Forslag til resultatdisponering.....		450.790	450.790
Egenkapital 31. december 2021.....	80.000	2.460.245	2.540.245

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	632.153	704.574		
	632.153	704.574		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	97.702	75.922		
Regulering af udskudt skat.....	13.165	1.616		
	110.867	77.538		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		26.369.752		
Afgang.....		-5.140.557		
Kostpris 31. december 2021.....		21.229.195		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		553.866		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-105.137		
Årets afskrivninger		22.620		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		471.349		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		20.757.846		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.199.025	450.000	9.850.000	15.613.686
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	3.310.234	45.000	3.085.000	4.466.522
	15.509.259	495.000	12.935.000	20.080.208
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.093 tkr. er der givet pant i udlejningsejendomme. Udlejningsejendommenes samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 20.757 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til pantebrevsejere, 4.467 tkr., er der givet pant i udlejningsejendomme for nom. 5.850 tkr.				
Herudover er der noteret ejerpantebreve i udlejningsejendommene for nom. 6.835 tkr. Ejerpantebrevene er i behold.				

NOTER

Note

Usikkerhed ved going concern

6

Selskabets likviditet har i regnskabsåret været stram.

Ledelsen forsøger løbende at forbedre indtjeningen på de enkelte ejendomme ved dels at øge lejeindtægten og ved dels at begrænse omkostningerne.

Selskabets ledelse har en løbende dialog med selskabets langsigtede kreditgivere. Med udgangspunkt i årets resultat, er det ledelsens vurdering, at man fortsat vil få stillet de nødvendige kreditter til rådighed.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsrapporten under forudsætning af going concern.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Selskabets ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over 40 år med udgangspunkt i scrapværdier på 90 % af kostprisen. Ledelsen vurderer, at afskrivningshorisonten og scrapværdierne er retvisende under hensyntagen til, at ejendommene anvendes til udlejning til private.

I det omfang boligmarkedet eller driften af ejendommen ikke udvikler sig som forventet, kan det påvirke værdiansættelsen af ejendommene.

2021

2020

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gerhard 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	90 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.