

Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS

c/o Elsebeth Gerlach, Stockholmsgade 37, 1. tv, 2100 København Ø
CVR-nr.: 42 50 37 97

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 6. maj 2026

Elsebeth Gerlach

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 Holm Gerlach
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 6. maj 2026

Direktion:

Elsebeth Holm Gerlach

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 6. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		553.827	716.118
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.000	100.000
Driftsresultat		253.827	816.118
Andre finansielle indtægter		4.764	3.909
Andre finansielle omkostninger		-532.370	-772.365
Resultat før skat		-273.779	47.662
Skat af årets resultat	1	60.195	-14.095
Årets resultat		-213.584	33.567
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-213.584	33.567
I alt		-213.584	33.567

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		24.800.000	25.100.000
Materielle anlægsaktiver	2	24.800.000	25.100.000
Anlægsaktiver		24.800.000	25.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.680	0
Andre tilgodehavender		50.678	60.539
Periodeafgrænsningsposter		51.797	52.633
Tilgodehavender		111.155	113.172
Likvide beholdninger		775.846	786.918
Omsætningsaktiver		887.001	900.090
Aktiver		25.687.001	26.000.090

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		10.477.246	10.690.830
Egenkapital		10.517.246	10.730.830
Hensættelse til udskudt skat		955.810	1.016.005
Hensatte forpligtelser		955.810	1.016.005
Gæld til pengeinstitutter		12.800.000	12.975.520
Deposita		288.169	353.759
Langfristede gældsforpligtelser	3	13.088.169	13.329.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	10.682
Anden gæld		1.084.980	897.898
Periodeafgrænsningsposter		23.296	15.396
Kortfristede gældsforpligtelser		1.125.776	923.976
Gældsforpligtelser		14.213.945	14.253.255
Passiver		25.687.001	26.000.090

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	10.690.830	10.730.830
Forslag til resultatdisponering		-213.584	-213.584
Egenkapital 31. december 2025	40.000	10.477.246	10.517.246

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	3.504
Regulering af udskudt skat	-60.195	10.591
	-60.195	14.095

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	17.850.576
Kostpris 31. december 2025	17.850.576
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	7.249.424
Årets værdireguleringer	-300.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	6.949.424
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	24.800.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Bolig/erhverv
Dagsværdi 31. december 2025	24.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-300.000

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 5,5-6,5%

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	12.800.000	0	12.800.000	12.975.520
Deposita	288.169	0	288.169	353.759
	13.088.169	0	13.088.169	13.329.279

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 12.800 tkr., er der taget sikkerhed i ejendom hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme	kr. 24.800.000
-----------------------	-------------------

Noter

	2025	2024
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Elsebeth Gertach Ejendomme ApS Noter		12

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS for 2025 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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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.