

# Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 4. juni 2025

---

Elsebeth Gerlach

# 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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Elsebeth Holm Gerlach
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 4. juni 2025

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 2024 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 4. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk 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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>716.118</b>	<b>788.596</b>
Personaleomkostninger	1	0	-2.655
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	1.000.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>816.118</b>	<b>1.785.941</b>
Andre finansielle indtægter		3.909	4.358
Andre finansielle omkostninger		-772.365	-719.216
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.662</b>	<b>1.071.083</b>
Skat af årets resultat	2	-14.095	-235.638
<b>Årets resultat</b>		<b>33.567</b>	<b>835.445</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		33.567	835.445
<b>I alt</b>		<b>33.567</b>	<b>835.445</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		25.100.000	25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>25.100.000</b>	<b>25.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.100.000</b>	<b>25.000.000</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		60.539	54.018
Periodeafgrænsningsposter		52.633	13.161
<b>Tilgodehavender</b>		<b>113.172</b>	<b>67.179</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>786.918</b>	<b>661.207</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>900.090</b>	<b>728.386</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>26.000.090</b>	<b>25.728.386</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		10.690.830	10.657.263
<b>Egenkapital</b>		<b>10.730.830</b>	<b>10.697.263</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.016.005	1.005.414
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.016.005</b>	<b>1.005.414</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		12.975.520	12.800.000
Deposita		353.759	433.537
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.329.279</b>	<b>13.233.537</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.682	0
Anden gæld		897.898	792.172
Periodeafgrænsningsposter		15.396	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>923.976</b>	<b>792.172</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.253.255</b>	<b>14.025.709</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>26.000.090</b>	<b>25.728.386</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	10.657.263	10.697.263
Forslag til resultatdisponering		33.567	33.567
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>10.690.830</b>	<b>10.730.830</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Andre personaleomkostninger	0	2.655
	<b>0</b>	<b>2.655</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Regulering skat vedrørende tidligere år	3.504	0
Regulering af udskudt skat	10.591	235.638
	<b>14.095</b>	<b>235.638</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		17.850.576
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>17.850.576</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		7.149.424
Årets værdireguleringer		100.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>7.249.424</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>25.100.000</b>

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

kr.		Bolig/erhverv
Dagsværdi 31. december 2024		25.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		100.000

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%

## Noter

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	12.975.520	0	12.975.520	12.800.000
Deposita	353.759	0	353.759	433.537
	<b>13.329.279</b>	<b>0</b>	<b>13.329.279</b>	<b>13.233.537</b>

---

### 5 | 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. 25.100.000
-----------------------	-------------------

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elsebeth Gerlach Ejendomme ApS for 2024 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, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 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**

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.