

Gerner Ejendomme ApS

Byvej 39
2650 Hvidovre

CVR-nr. 31 49 56 52

Årsrapport for 2023

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13. maj 2024

Christian Petri
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Gerner 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 13. maj 2024

Direktion

Torben Andreasen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Gerner Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gerner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 13. maj 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gerner Ejendomme ApS
Byvej 39
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 31 49 56 52

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Stiftet: 20. juni 2008

Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Torben Andreasen

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 254.376, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.024.544.

Selskabet har i regnskabsåret påbegyndt opførelsen af udlejningsejendom med 24 beboelseslejemål. Ejendommen med en samlet entreprisesum på ca. kr. 49 mio. forventes ibrugtaget i efteråret 2024.

Selskabet har opnået finansieringstilsagn på kr. 39 mio. fra pengeinstitut mens den resterende finansiering til byggeriet forventes tilvejebragt fra tilknyttet virksomhed, som har afgivet støtteerklæring.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gerner Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettomsætning

Lejeindtægter indtægtsføres i takt med at de indtjenes. (Periodisering)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Bruttotab		-169.582	-151
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-169.582	-151
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-23.683</u>	<u>-29</u>
Resultat før finansielle poster		-193.265	-180
Finansielle omkostninger	3	<u>-273.253</u>	<u>-618</u>
Resultat før skat		-466.518	-798
Skat af årets resultat	4	<u>212.142</u>	<u>175</u>
Årets resultat		<u>-254.376</u>	<u>-623</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-254.376</u>	<u>-623</u>
		<u>-254.376</u>	<u>-623</u>

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	36.348.485	28.128
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	5	0	90
Materielle anlægsaktiver		36.348.485	28.218
Anlægsaktiver i alt		36.348.485	28.218
Andre tilgodehavender		14	45
Udskudt skatteaktiv		100.782	157
Selskabsskat		268.150	46
Tilgodehavender		368.946	248
Likvide beholdninger		498.363	10
Omsætningsaktiver i alt		867.309	258
Aktiver i alt		37.215.794	28.476

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		240.000	240
Overført resultat		2.784.544	3.039
Egenkapital		3.024.544	3.279
Gæld til realkreditinstitutter		3.279.969	3.281
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.824.143	17.717
Langfristede gældsforpligtelser	6	34.104.112	20.998
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	50.888	120
Banker		0	4.030
Anden gæld		36.250	49
Kortfristede gældsforpligtelser		87.138	4.199
Gældsforpligtelser i alt		34.191.250	25.197
Passiver i alt		37.215.794	28.476
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	240.000	3.038.920	3.278.920
Årets resultat	0	-254.376	-254.376
Egenkapital 31. december 2023	240.000	2.784.544	3.024.544

Noter

1 Going concern

Selskabet har opnået finansieringstilsagn på kr. 39 mio. fra pengeinstitut mens den resterende finansiering til det igangværende byggeri forventes tilvejebragt fra tilknyttet virksomhed som har afgivet støtteerklæring.

	2023 DKK	2022 TDKK
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31.022	568
Andre finansielle omkostninger	242.231	50
	273.253	618

4 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-212.142	-175
	-212.142	-175

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2023	28.171.128
Tilgang i årets løb	8.244.436
Kostpris 31. december 2023	36.415.564

Noter

	Grunde og byg- ninger
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	43.396
Årets afskrivninger	<u>23.683</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>67.079</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>36.348.485</u></u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>864.182</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.281.007	3.279.969	50.888	3.087.068
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.714.686	30.824.143	0	0
	20.995.693	34.104.112	50.888	3.087.068

7 Eventualforpligtelser

I forbindelse med igangværende byggeri er der indgået en række fagentreprisekontrakter. Samlet entreprisum udgør kr. 39 mio., heraf er afholdt kr. 7,8 mio. pr. 31/12 2023.

Selskabet hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat i andre koncernselskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.331 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 35.226.

Til sikkerhed for al skyld til pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 11.735 med pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 35.226.

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt t.kr. 2.508, der henstår som afgiftspantebreve.