



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET GARTNERIVEJ 5, HOLSTEBRO APS**

**GARTNERIVEJ 5, 7500 HOLSTEBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. januar 2020

---

Jens Ulrik Felding

**CVR-NR. 21 40 79 92**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro ApS Gartnerivej 5 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 21 40 79 92 Stiftet: 4. januar 1999 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Jens Ulrik Felding Britt Elise Tommerup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. november 2019

Direktion:

---

Jens Ulrik Felding

---

Britt Elise Tommerup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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.

Herning, den 27. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning K. Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9581

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Gartnerivej 5, Holstebro.

### **Indregning og måling af investeringsejendom**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>739.492</b>	<b>691.796</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		-275.000	-225.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>464.492</b>	<b>466.796</b>
Finansielle omkostninger.....		-10.466	-6.050
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>454.026</b>	<b>460.746</b>
Skat af årets resultat.....	1	-100.650	-101.286
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>353.376</b>	<b>359.460</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	300.000
Ekstraordinært udbytte.....		500.000	0
Overført resultat.....		-146.624	59.460
<b>I ALT</b> .....		<b>353.376</b>	<b>359.460</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Ejendom.....		9.000.000	9.275.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.000.000	9.275.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.000.000</b>	<b>9.275.000</b>
Andre tilgodehavender.....		4.119	41.068
Tilgodehavender.....		4.119	41.068
Likvide beholdninger.....		291.527	469.167
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>295.646</b>	<b>510.235</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.295.646</b>	<b>9.785.235</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.679.671	6.826.295
Forslag til udbytte.....		0	300.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>6.804.671</b>	<b>7.251.295</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.765.800	1.826.300
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.765.800</b>	<b>1.826.300</b>
Deposita fra lejere.....		367.500	367.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	367.500	367.500
Gæld til associerede selskaber.....		147.136	141.477
Selskabsskat.....		195.004	185.788
Anden gæld.....		15.535	12.875
Kortfristede gældsforpligtelser.....		357.675	340.140
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>725.175</b>	<b>707.640</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.295.646</b>	<b>9.785.235</b>
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	161.150	150.854	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-68	
Regulering af udskudt skat.....	-60.500	-49.500	
	<b>100.650</b>	<b>101.286</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Ejendom	2
Kostpris 1. juli 2018.....		973.641	
<b>Kostpris 30. juni 2019.....</b>		<b>973.641</b>	
Opskrivninger 1. juli 2018.....		8.301.359	
Årets opskrivninger .....		-275.000	
<b>Opskrivninger 30. juni 2019.....</b>		<b>8.026.359</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....</b>		<b>9.000.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		0	

Investeringsejendommen er målt på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.

Det årlige driftsafkast udgør 728 tkr., hvilket bygger på driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 77 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. juli 2018.....	125.000	6.826.295	300.000	7.251.295	
Betalt udbytte.....			-300.000	-300.000	
Forslag til resultatdisponering.....		-146.624	500.000	353.376	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-500.000	-500.000	
<b>Egenkapital 30. juni 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>6.679.671</b>	<b>0</b>	<b>6.804.671</b>	

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Deposita fra lejere.....	367.500	0	367.500	367.500	0	
	<b>367.500</b>	<b>0</b>	<b>367.500</b>	<b>367.500</b>	<b>0</b>	

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

5

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gartnerivej 5, Holstebro ApS for 2018/19 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommen 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 investeringsejendommen, 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## 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.

### 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 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.