

# **Ejendomsaktieselskabet Gartnergaarden**

Stockholmsgade 37, 2., 2100 København Ø  
CVR-nr. 29 76 37 12

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.16

H. Høgsbro Holm  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

## Selskabet

---

Ejendomsaktieselskabet Gartnergaarden  
c/o H. Høgsbro Holm & Kristian Nørgaard Administration ApS  
Stockholmsgade 37, 2.  
2100 København Ø  
Telefon: 35 43 43 06  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 29 76 37 12

---

## Bestyrelse

---

Tom Alring  
Kristian Nørgaard  
Torkil Holm  
Henning Høgsbro Holm  
Birgitte Nørgaard

---

## Direktion

---

Torkil Holm  
Henning Høgsbro Holm

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Pengeinstitutter

---

Nordea Bank Danmark A/S  
Danske Bank  
Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsaktieselskabet Gartnergaarden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. april 2016

**Direktionen**

Torkil Holm

Henning Høgsbro Holm

**Bestyrelsen**

Tom Alring

Kristian Nørgaard

Torkil Holm

Henning Høgsbro Holm

Birgitte Nørgaard

## Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Gartnergaarden

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Gartnergaarden for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive ejendommen matr. nr. 4862, 5326, 5327, 5328, 5329 og 5330 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -3.463.428 mod DKK 1.664.720 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 120.810.853.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>7.751.713</b>	<b>7.554.179</b>
Ejendomsomkostninger	-19.446.305	-5.329.488
Andre eksterne omkostninger	-1.570.834	-1.639.892
<b>Bruttotab</b>	<b>-13.265.426</b>	<b>584.799</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.000.000	1.500.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-6.265.426</b>	<b>2.084.799</b>
Andre finansielle indtægter	2.080.384	382.337
Andre finansielle omkostninger	-771.836	-367.773
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>1.308.548</b>	<b>14.564</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.956.878</b>	<b>2.099.363</b>
<sup>1</sup> Skat af årets resultat	1.493.450	-434.643
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.463.428</b>	<b>1.664.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.806.000	1.806.000
Overført resultat	-5.269.428	-141.280
<b>I alt</b>	<b>-3.463.428</b>	<b>1.664.720</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	168.500.000	161.500.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>168.500.000</b>	<b>161.500.000</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.954.401	8.401.668
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.954.401</b>	<b>8.401.668</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>178.454.401</b>	<b>169.901.668</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.440	29.853
	Tilgodehavende selskabsskat	106.000	0
	Andre tilgodehavender	5.304	329.809
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>113.744</b>	<b>359.662</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	26.444	66.411
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>26.444</b>	<b>66.411</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.449.034</b>	<b>2.348.919</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.589.222</b>	<b>2.774.992</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>181.043.623</b>	<b>172.676.660</b>

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	516.000	516.000
	Overført resultat	120.294.853	125.564.281
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>120.810.853</b>	<b>126.080.281</b>
	Hensættelser til udskudt skat	28.326.292	29.819.740
	Andre hensatte forpligtelser	0	2.387.677
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>28.326.292</b>	<b>32.207.417</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	23.242.960	7.957.011
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.242.960</b>	<b>7.957.011</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	693.638	251.946
	Gæld til kreditinstitutter	991.427	321.702
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.085.606	2.961.270
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.224.252	455.905
	Selskabsskat	0	4.038
	Anden gæld	862.595	631.090
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.806.000	1.806.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.663.518</b>	<b>6.431.951</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.906.478</b>	<b>14.388.962</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>181.043.623</b>	<b>172.676.660</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Sikkerhedsstillelser		

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**Generelt om indregning og måling**

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Afskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Regulering af gæld til realkreditinstitutter mv. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægter eller omkostning.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af en vurderet handelspris. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra lejere**

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb modtaget fra lejere forud for tidspunktet for fakturering af boperioden.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	-1.493.448	94.038
Årets udskudte skat	0	340.471
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	134
I alt	-1.493.450	434.643

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	7.618.154	140.625
Kostpris pr. 31.12.15	7.618.154	140.625
Opskrivninger pr. 31.12.14	153.881.846	0
Opskrivninger i året	7.000.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	160.881.846	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	140.625
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	140.625
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	168.500.000	0

**3. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 31.12.14	8.541.308
Kostpris pr. 31.12.15	8.541.308
Opskrivninger pr. 31.12.14	-139.640
Opskrivninger i året	1.552.733
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.413.093
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	9.954.401

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	516.000	125.564.281
Forslag til resultatdisponering	0	-5.269.428
Saldo pr. 31.12.15	516.000	120.294.853

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Ordinære aktier	366	1.000
Præferenceaktier	150	1.000

Selskabet ejer egne aktier nom. DKK 33.100 med en kostpris på DKK 11.033.



**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	693.638	20.327.313	23.936.598	8.208.957
I alt	693.638	20.327.313	23.936.598	8.208.957

**6. Eventualforpligtelser**

Vedligeholdelsesforpligtelser, Grundejernes Investeringsfond udgør pr. 31.12.15 for henholdsvis §18 DKK -387.800 og for §18b DKK -3.881.226.

**7. Sikkerhedsstillelser**

For den samlede prioritetsgæld pr. 31.12.15, DKK 23.936.598 er der pant i ejendommen.