

# **Gartnerparken ApS**

**Nis Petersens vej 36  
7400 Herning**

**CVR-nr. 30 20 82 26**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære ge-  
neralforsamling den 23/01 2020

---

Kim H. Kronborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Gartnerparken 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. januar 2020

### **Direktion**

Kim Hedegaard Kronborg

Erik Christensen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Gartnerparken ApS  
Nis Petersens vej 36  
7400 Herning

CVR-nr.: 30 20 82 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Herning

### Direktion

Kim Hedegaard Kronborg  
Erik Christensen

### Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank  
Søndergade 6  
7480 Vibbjerg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 601.647, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 687.713.

Selskabets projekt Gartnerparken 1-12 på 16 ejerligheder er kun delvis solgt. De 14 usolgte ejerligheder er udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gartnerparken ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af indtægter, med fradrag af omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Indtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i perioden, som lejen vedrører. Herudover har der i perioden været salg af ejerlejligheder.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat til 6 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på -0,17 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### 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 provenuet 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>873.619</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-34.802</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter		279	0
Finansielle omkostninger		<u>-67.768</u>	<u>-33.199</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>771.328</b>	<b>-33.199</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-169.681</u>	<u>7.303</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>601.647</u></b>	<b><u>-25.896</u></b>
Overført resultat		<u>601.647</u>	<u>-25.896</u>
		<b><u>601.647</u></b>	<b><u>-25.896</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		18.600.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.600.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.600.000</b>	<b>0</b>
Aktiver bestemt til salg		0	11.099.485
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>11.099.485</b>
Andre tilgodehavender		1.125	1.114.498
Udskudt skatteaktiv		7.656	11.545
Selskabsskat		34.208	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>42.989</b>	<b>1.126.043</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.600.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>42.989</b>	<b>13.825.528</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.642.989</b>	<b>13.825.528</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		127.000	127.000
Overført resultat		560.713	-40.934
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>687.713</u></b>	<b><u>86.066</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.952.102	0
Anden gæld		3.034.046	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.986.148</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kreditinstitutter		49.760	1.954.002
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.000	4.938.985
Gæld til associerede virksomheder		5.000.000	5.246.475
Anden gæld		789.368	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.969.128</u></b>	<b><u>13.739.462</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.955.276</u></b>	<b><u>13.739.462</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>18.642.989</u></b>	<b><u>13.825.528</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter til årsrapporten

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	165.792	0
Årets udskudte skat	3.889	-7.303
	<u>169.681</u>	<u>-7.303</u>

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	127.000	-40.934	86.066
Årets resultat	0	601.647	601.647
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>127.000</b>	<b>560.713</b>	<b>687.713</b>

Virksomhedskapitalen består af 254 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	127.000	127.000	127.000	126.000	126.000
Tilgang i året	0	0	0	1.000	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>127.000</b>	<b>127.000</b>	<b>127.000</b>	<b>127.000</b>	<b>126.000</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.970 med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 18.600.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er deponeret pantebreve for t.kr. 9.030 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 18.600