

Gartnerparken ApS

Nis Petersens Vej 36, 7400 Herning

CVR-nr. 30 20 82 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2022.

Kim Hedegaard Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Gartnerparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. januar 2022

Direktion

Erik Lynge Christensen

Kim Hedegaard Kronborg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Gartnerparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gartnerparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Holstebro, den 3. januar 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Holdgaard Jensen

statsautoriseret revisor
mne33708

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gartnerparken ApS Nis Petersens Vej 36 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 20 82 26
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Lyng Christensen Kim Hedegaard Kronborg
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lægårdvej 91 C 7500 Holstebro
Modervirksomhed	Kronborg Holding Vildbjerg ApS ELC Holding, Vorgod ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.169.965 kr. mod 1.168.806 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.118.799 kr. mod 1.299.448 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gartnerparken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og byggeprojekt m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.169.965	1.168.806
Værdiregulering af investeringsejendomme	367.281	606.140
Resultat før finansielle poster	1.537.246	1.774.946
Andre finansielle indtægter	0	58
Øvrige finansielle omkostninger	-102.793	-109.091
Resultat før skat	1.434.453	1.665.913
1 Skat af årets resultat	-315.654	-366.465
Årets resultat	1.118.799	1.299.448
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.118.799	1.299.448
Disponeret i alt	1.118.799	1.299.448

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	19.400.000	19.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	19.400.000	19.200.000
Anlægsaktiver i alt	19.400.000	19.200.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	51.310
Tilgodehavender i alt	0	51.310
Likvide beholdninger	58.124	19.238
Omsætningsaktiver i alt	58.124	70.548
Aktiver i alt	19.458.124	19.270.548

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	127.000	127.000
	Overført resultat	2.978.960	1.860.162
	Egenkapital i alt	<u>3.105.960</u>	<u>1.987.162</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	280.124	174.779
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>280.124</u>	<u>174.779</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	8.002.471	8.317.800
	Anden gæld	2.022.697	2.359.814
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.025.168</u>	<u>10.677.614</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	315.329	316.542
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	41.754
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.900.000	4.600.000
	Selskabsskat	10.232	8.582
	Anden gæld	1.791.311	1.464.115
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.046.872</u>	<u>6.430.993</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.072.040</u>	<u>17.108.607</u>
	Passiver i alt	<u>19.458.124</u>	<u>19.270.548</u>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	127.000	1.860.161	1.987.161
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.118.799</u>	<u>1.118.799</u>
	<u>127.000</u>	<u>2.978.960</u>	<u>3.105.960</u>

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	210.232	208.582
Årets regulering af udskudt skat	105.345	182.435
Regulering af tidligere års skat	77	-24.552
	315.654	366.465
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	18.628.662	18.634.802
Afgang i årets løb	-167.281	-6.140
Kostpris 31. december 2021	18.461.381	18.628.662
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	571.338	-34.802
Årets regulering til dagsværdi	367.281	606.140
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	938.619	571.338
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	19.400.000	19.200.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Afkastprocenterne er fastsat til 5,50 %.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Investeringsejendommen består af 1 ejendom beliggende i Vildbjerg. Ejendommen rummer 14 boliglejemål.</p>		
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.317.800	8.634.342
Heraf forfalder inden for 1 år	-315.329	-316.542
	8.002.471	8.317.800
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.070.229	7.376.794

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021		19.400.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>367.281</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 2.970 med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 19.400 .		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er deponeret pantebrev for t.kr. 9.030 med pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgår t.kr. 19.400		