



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Lægårdvej 91C  
7500 Holstebro  
T +45 70 26 66 00

CVR nr. 25 49 21 45

holstebro@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Gartnerparken ApS

Nis Petersens Vej 36, 7400 Herning

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

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2023.

---

**Emmeli Thusing Kronborg**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance  | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 11          |
| Noter  | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9. marts 2023

### Direktion

Erik Lyng Christensen

Emmeli Thusing 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 2022 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 9. marts 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Holdgaard Jensen

statsautoriseret revisor  
mne33708

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Gartnerparken ApS<br>Nis Petersens Vej 36<br>7400 Herning                                |
|                        | CVR-nr.: 30 20 82 26   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>       | Erik Lyng Christensen<br>Emmeli Thusing Kronborg   |
| <b>Revisor</b>         | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Lægårdvej 91 C<br>7500 Holstebro |
| <b>Modervirksomhed</b> | Kronborg Holding Vildbjerg ApS<br>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 1.190.287 kr. mod 1.169.965 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 136.634 kr. mod 1.118.799 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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”.

Investeringsjendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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>2022</u>           | <u>2021</u>             |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>1.190.287</b>      | <b>1.169.965</b>        |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -400.000              | 367.281                 |
| 1 Personaleomkostninger                  | <u>-225.082</u>       | <u>0</u>                |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>565.205</b>        | <b>1.537.246</b>        |
| Øvrige finansielle omkostninger          | <u>-389.817</u>       | <u>-102.793</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>175.388</b>        | <b>1.434.453</b>        |
| 2 Skat af årets resultat                 | <u>-38.754</u>        | <u>-315.654</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b><u>136.634</u></b> | <b><u>1.118.799</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                       |                         |
| Overføres til overført resultat          | <u>136.634</u>        | <u>1.118.799</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b><u>136.634</u></b> | <b><u>1.118.799</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2022</u>              | <u>2021</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note                     |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme          | <u>19.000.000</u>        | <u>19.400.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>19.000.000</u>        | <u>19.400.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>19.000.000</u></b> | <b><u>19.400.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat    | 136.872                  | 0                        |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>3.000</u>             | <u>0</u>                 |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>139.872</u>           | <u>0</u>                 |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>0</u>                 | <u>58.124</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>139.872</u></b>    | <b><u>58.124</u></b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>19.139.872</u></b> | <b><u>19.458.124</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>               |  | 2022                     | 2021                     |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |  | <u>          </u>        | <u>          </u>        |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
|                               | Virksomhedskapital                       | 127.000                  | 127.000                  |
|                               | Overført resultat                        | 3.115.594                | 2.978.960                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>3.242.594</u></b>  | <b><u>3.105.960</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 216.666                  | 280.124                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>216.666</u></b>    | <b><u>280.124</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
| 4                             | Gæld til realkreditinstitutter           | 7.688.350                | 8.002.471                |
|                               | Anden gæld                               | 1.685.581                | 2.022.697                |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>9.373.931</u>         | <u>10.025.168</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 314.121                  | 315.329                  |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 46.003                   | 0                        |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 30.000                   | 30.000                   |
|                               | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 4.787.833                | 3.900.000                |
|                               | Selskabsskat                             | 0                        | 10.232                   |
|                               | Anden gæld                               | 1.128.724                | 1.791.311                |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>6.306.681</u>         | <u>6.046.872</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>15.680.612</u></b> | <b><u>16.072.040</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>19.139.872</u></b> | <b><u>19.458.124</u></b> |

### 5 Oplysninger om dagsværdi

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 127.000                   | 2.978.960                | 3.105.960               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>136.634</u>           | <u>136.634</u>          |
|  | <b><u>127.000</u></b>     | <b><u>3.115.594</u></b>  | <b><u>3.242.594</u></b> |

## Noter

|   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                   |                   |
| Lønninger og gager                                | 225.000           | 0                 |
| Andre omkostninger til social sikring             | 82                | 0                 |
|   | <b>225.082</b>    | <b>0</b>          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | 1                 | 0                 |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                   |                   |
| Skat af årets resultat                            | 102.212           | 210.232           |
| Årets regulering af udskudt skat                  | -63.458           | 105.345           |
| Regulering af tidligere års skat                  | 0                 | 77                |
|   | <b>38.754</b>     | <b>315.654</b>    |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2022                           | 18.461.381        | 18.628.662        |
| Afgang i årets løb                                | 0                 | -167.281          |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b>18.461.381</b> | <b>18.461.381</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022           | 938.619           | 571.338           |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -400.000          | 367.281           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b> | <b>538.619</b>    | <b>938.619</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b>19.000.000</b> | <b>19.400.000</b> |

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.

Afkastprocenterne er fastsat til 6,25 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Investeringsejendommen består af 1 ejendom beliggende i Vildbjerg. Ejendommen rummer 14 boliglejemål.

## Noter

|  | <u>31/12 2022</u>       | <u>31/12 2021</u>                         |
|--|-------------------------|---|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                         |   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt   | 8.002.471               | 8.317.800                                 |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | <u>-314.121</u>         | <u>-315.329</u>                           |
|  | <b><u>7.688.350</u></b> | <b><u>8.002.471</u></b>                   |
| <br>   |                         |   |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>6.776.576</u>        | <u>7.070.229</u>                          |
| <br>   |                         |   |
| <b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>   |                         | <b><u>Investerings-<br/>ejendomme</u></b> |
| Dagsværdi 31. december 2022  |                         | <u>19.000.000</u>                         |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen  |                         | <u>400.000</u>                            |
| <br>   |                         |   |
| <b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |   |
| Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 2.970 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 19.000 .           |                         |   |
| <br>   |                         |   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret pantebrev for t.kr. 9.030 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 19.000. |                         |   |