



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Hjaltesvej 8
7500 Holstebro
T +45 70 26 66 00

CVR nr. 25 49 21 45

holstebro@rsm.dk
www.rsm.dk

Gartnerparken ApS

Svanekevej 2, 7400 Herning

CVR-nr. 30 20 82 26

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024.

Emmeli Thusing 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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. april 2024

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 2023 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 revisoreres 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 29. april 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Holdgaard Jensen

statsautoriseret revisor
mne33708

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gartnerparken ApS Svanekevej 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 20 82 26
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Lyng Christensen Emmeli Thusing Kronborg
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 8 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 1.180.198 kr. mod 1.190.287 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 698.116 kr. mod 136.634 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.180.198	1.190.287
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	-400.000
1 Personaleomkostninger	<u>-67.541</u>	<u>-225.082</u>
Driftsresultat	1.312.657	565.205
Andre finansielle indtægter	282	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-389.531</u>	<u>-389.817</u>
Resultat før skat	923.408	175.388
2 Skat af årets resultat	<u>-225.292</u>	<u>-38.754</u>
Årets resultat	698.116	136.634
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>698.116</u>	<u>136.634</u>
Disponeret i alt	698.116	136.634

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>19.200.000</u>	<u>19.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.200.000</u>	<u>19.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.200.000</u>	<u>19.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	136.872
	Andre tilgodehavender	<u>140.855</u>	<u>2.999</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>140.855</u>	<u>139.871</u>
	Likvide beholdninger	<u>167.692</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>308.547</u>	<u>139.871</u>
	Aktiver i alt	<u>19.508.547</u>	<u>19.139.871</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	127.000	127.000
	Overført resultat	3.813.710	3.115.594
	Egenkapital i alt	<u>3.940.710</u>	<u>3.242.594</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	285.208	216.666
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>285.208</u>	<u>216.666</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	7.403.843	7.688.350
	Anden gæld	1.348.465	1.685.581
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.752.308</u>	<u>9.373.931</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	284.506	314.121
	Gæld til pengeinstitutter	0	46.003
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.933	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.073.636	4.787.833
	Selskabsskat	14.750	0
	Anden gæld	1.119.496	1.128.723
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.530.321</u>	<u>6.306.680</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.282.629</u>	<u>15.680.611</u>
	Passiver i alt	<u>19.508.547</u>	<u>19.139.871</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	127.000	3.115.594	3.242.594
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>698.116</u>	<u>698.116</u>
	<u>127.000</u>	<u>3.813.710</u>	<u>3.940.710</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	67.500	225.000
Andre omkostninger til social sikring	41	82
	<u>67.541</u>	<u>225.082</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	156.750	102.212
Årets regulering af udskudt skat	68.542	-63.458
	<u>225.292</u>	<u>38.754</u>
 3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>18.461.381</u>	<u>18.461.381</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>18.461.381</u>	<u>18.461.381</u>
 Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	538.619	938.619
Årets regulering til dagsværdi	200.000	-400.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>738.619</u>	<u>538.619</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>19.200.000</u>	<u>19.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 1.485 m² beliggende i Vildbjerg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel er uændret i forhold til tidligere år. Afkastprocenterne er fastsat til 6,25%.

Noter

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.688.349	8.002.471
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-284.506</u>	<u>-314.121</u>
	<u>7.403.843</u>	<u>7.688.350</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>6.561.023</u>	 <u>6.776.576</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>19.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>200.000</u>

6. 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 2023 udgør 19.200 t.kr.

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. december 2023 udgør 19.200 t.kr.