

**GARVERGÅRDEN APS**  
**Porthusvej 100**  
**5700 Svendborg**  
**CVR.nr. 31258456**

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN**  
**1. MAJ 2019 - 30. APRIL 2020**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den **11/9** 2020

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Virksomhedsoplysninger .....	5
Årsberetning .....	6
<b>Årsrapport 1. maj 2019 - 30. april 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Garvergården ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. august 2020

**Direktion**



Jens Pave

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Garvergaarden ApS**

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Garvergaarden ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 – 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 – 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligerekrav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 19. august 2020

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR.NR. 35486178



Jan Ole Edelbo  
statsaut. revisor  
mne4404



Morten Pedersen  
statsaut. revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomhedens navn**

Garvergården ApS  
Porthusvej 100  
5700 Svendborg

Telefon: 62 21 31 17

Telefax: 63 22 53 96

CVR.nr.: 31 25 84 56

Stiftet: 4. februar 2008

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion**

Adm. direktør Jens Pave

**Revisor**

Revisionsfirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 11. september 2020.

## Årsberetning

### **Aktiviteter**

Garvergården ApS' hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Virksomheden gav et resultat efter skat på t.kr. 1.472.

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til i dag, efter vores opfattelse, ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af regnskabet.

### **Den forventede udvikling**

Udlejningen af selskabets boliger forløber tilfredsstillende, og der forventes i det kommende regnskabsår en lav tomgang og et resultat på niveau med det netop aflagte regnskab.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Garvergården ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Der er ingen ændringer i forhold til sidste års regnskabspraksis.

### 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregningen 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 består af nettoomsætning med fradrag af vareforbrug.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger.

### Andre driftsindtægter og -udgifter

Andre driftsindtægter og -udgifter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, således, at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt, som omfatter gæld til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Afkastningsgrad</b>	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
<b>Egenkapitalandel</b>	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Resultatopgørelse for regnskabsåret

Note	2019/20	2018/19
1 <b>Bruttofortjeneste</b> .....	3.090.321	3.156.901
Administrationsomkostninger .....	-250.230	-129.576
<b>Resultat før finansiering mv</b> .....	2.840.091	3.027.325
2 Finansielle udgifter .....	-952.504	-1.180.384
<b>Resultat før skat</b> .....	1.887.587	1.846.941
3 Skat af årets resultat .....	-415.272	-406.318
<b>Årets resultat</b> .....	<u>1.472.315</u>	<u>1.440.623</u>
<b>Der af direktionen foreslås fordelt således:</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	<u>1.472.315</u>	<u>1.440.623</u>
<b>I alt disponeret</b> .....	<u>1.472.315</u>	<u>1.440.623</u>

**Balance pr. 30. april 2020****A K T I V E R**

Note	<u>30/4 2020</u>	<u>30/4 2019</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	<u>87.461.619</u>	<u>87.461.619</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>87.461.619</u>	<u>87.461.619</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>87.461.619</u>	<u>87.461.619</u>

## Balance pr. 30. april 2020

### P A S S I V E R

Note	30/4 2020	30/4 2019
<b>5 EGENKAPITAL</b>		
6 Anpartskapital .....	226.000	226.000
Overført resultat .....	33.047.777	31.575.462
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>33.273.777</b>	<b>31.801.462</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
7 Udskudt skat .....	350.516	350.516
<b>8 LANGFRISTET GÆLD</b>		
Kreditinstitutter .....	30.070.728	30.935.267
Kortfristet del af langfristet gæld .....	-876.279	-875.492
<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT .....</b>	<b>29.194.450</b>	<b>30.059.775</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	876.279	875.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	31.247	12.778
Bankgæld .....	4.430.292	1.332.035
Gæld, tilknyttede virksomheder .....	17.503.395	21.160.466
7 Selskabsskat .....	415.272	406.318
Anden gæld .....	1.386.391	1.462.777
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>24.642.876</b>	<b>25.249.866</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>53.837.326</b>	<b>55.309.641</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>87.461.619</b>	<b>87.461.619</b>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualforpligtelser m.v.

## Noter til årsrapporten

### 1 Bruttofortjeneste

Ledelsen har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning og vareforbrug i posten bruttofortjeneste.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>2 Finansielle udgifter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder .....	193.402	125.830
Prioritetsrenter .....	695.462	992.827
Andre finansielle udgifter .....	25.757	34.798
Låneomkostninger .....	<u>37.883</u>	<u>26.928</u>
	<u>952.504</u>	<u>1.180.384</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	415.272	406.318
Årets regulering udskudt skat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>415.272</u>	<u>406.318</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum 1. maj 2019 .....	87.461.619
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
	<hr/>
Anskaffelsessum 30. april 2020 .....	87.461.619
	<hr/>
Værdiregulering 1. maj 2019 .....	0
Årets værdireguleringer .....	0
Årets resultat .....	0
	<hr/>
Værdiregulering 30. april 2020 .....	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020 .....	87.461.619
	<hr/> <hr/>
Heraf udgør indregnede finansierings- og låneomkostninger .....	1.450.946
	<hr/> <hr/>

#### Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsudgifter og kapitaliseret med en rente, der modsvarer det afkast, der kan opnås i et velfungerende finansielt marked. Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,5 %.

Afkastsatsen er fastsat under hensyntagen til ejendomstype, beliggenhed vedligeholdelsesmæssig stand mv.

### 5 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2019 .....	226.000	31.575.462	0	31.801.462
Årets resultat .....	0	1.472.315	0	1.472.315
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 30. april 2020 .....	226.000	33.047.777	0	33.273.777
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## Noter til årsrapporten

### 6 Anpartskapital

	<u>Stk. størrelse</u>	<u>Nominal værdi</u>
Anpartskapitalen består af:		
226 stk. anpart a kr. ....	1.000	226.000

### 7 Udskudt skat og selskabsskat

	<u>Udskudt skat</u>	<u>Selskabs- skat</u>
Saldo 1. maj 2019 .....	350.516	406.318
Skat af årets resultat .....	0	415.272
Betalt i året .....	0	-406.318
Saldo 30. april 2020 .....	<u>350.516</u>	<u>415.272</u>

Den udskudte skat, der er beregnet med 22 %, hviler på materielle anlægsaktiver.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/4 2020</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetsgæld .....	<u>30.070.728</u>	<u>876.279</u>	<u>29.194.450</u>	<u>25.525.243</u>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 30.071 er der afgivet pant i selskabets grunde og bygninger.

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Harald Halberg Holding A/S samt koncernens øvrige sambeskattede selskaber. Som dattervirksomhed hæfter Garvergaarden ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelsesbeløb ændres.