



# GARTNERBYEN

*Odenses grønne hjerte*  
*Gartnerbyen.dk*

## **Gartnerbyen P/S**

Blækhaten 27, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 37 83 44 83

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2019

Dirigent:

.....

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Gartnerbyen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. marts 2019

Direktion:

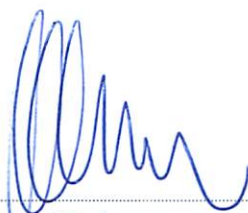


Allan Nielsen

Bestyrelse:



Anker Boye  
formand



Michael Bruhn



Allan Nielsen



Mikael Arne Fogemann  
suppleant

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Gartnerbyen P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gartnerbyen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i 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:

- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

### 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.

Odense, den 6. marts 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Gartnerbyen P/S
Adresse, postnr., by	Blækhatten 27, 5220 Odense SØ
CVR-nr.	37 83 44 83
Stiftet	29. juni 2016
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.gartnerbyen.dk">www.gartnerbyen.dk</a>
Bestyrelse	Anker Boye, formand Michael Bruhn Allan Nielsen Mikael Arne Fogemann, Suppleant
Direktion	Allan Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er på vegne af sine mødre at eje, udvikle, drifte og sælge den faste ejendom, matrikelnummer 1aas Vestermarken, Odense Jorder og ejendomme udstykket herfra, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 22.894 t.kr. mod et overskud på 45.482 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 134.988 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Bruttofortjeneste	24.074	46.555
3	Personaleomkostninger	-150	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>23.924</b>	<b>46.555</b>
4	Finansielle indtægter	0	28
	Finansielle omkostninger	-1.030	-1.101
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>22.894</u></b>	<b><u>45.482</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	10.712	0
	Overført resultat	12.182	45.482
		<b><u>22.894</u></b>	<b><u>45.482</u></b>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
5	Varebeholdninger		
	Ejendomme bestemt for salg	143.378	106.451
		<u>143.378</u>	<u>106.451</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	770	721
	Andre tilgodehavender	6	0
	Periodeafgrænsningsposter	27	344
		<u>803</u>	<u>1.065</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>15.453</u>	<u>80.307</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>159.634</u>	<u>187.823</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>159.634</u>	<u>187.823</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Aktiekapital	3.100	1.000
	Overført resultat	121.176	90.094
	Foreslået udbytte	10.712	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>134.988</u>	<u>91.094</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	57.831
	Gæld til banker	0	11.156
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.176	2.927
	Gæld til associerede virksomheder	48	55
7	Anden gæld	21.422	24.677
	Periodeafgrænsningsposter	0	83
		<u>24.646</u>	<u>96.729</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>24.646</u>	<u>96.729</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>159.634</u>	<u>187.823</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000	47.368	8.765	0	57.133
Overført via resultatdisponering	0	0	45.482	0	45.482
Overført fra overkurs ved emission	0	-47.368	47.368	0	0
Udbytte	0	0	-11.521	0	-11.521
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>90.094</b>	<b>0</b>	<b>91.094</b>
Kapitalforhøjelse	2.100	18.900	0	0	21.000
Overført via resultatdisponering	0	0	12.182	10.712	22.894
Overført fra overkurs ved emission	0	-18.900	18.900	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>3.100</b>	<b>0</b>	<b>121.176</b>	<b>10.712</b>	<b>134.988</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gartnerbyen P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Der i regnskabsåret foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstal i balancen.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af byggefelter og ejendomme, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen forfalder.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, afgang af ejendomme bestemt for salg, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammentrækket til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende drift af virksomhedens ejendomme bestemt for salg.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Varebeholdninger

Ejendomme bestemt for salg indregnes til kostprisen. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for ejendomme bestemt for salg opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den forventede realiseringsværdi.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og deponeringskonti, som forventes at frigives til likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

t.kr.	2018	2017
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	150	0
	<u>150</u>	<u>0</u>

Virksomheden har ingen ansatte.

t.kr.	2018	2017
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	28
	<u>0</u>	<u>28</u>

#### 5 Varebeholdninger

Varebeholdninger, der er klassificeret som ejendomme bestemt for salg, sammensætter sig af kostprisen på matrikelnummer 1aas Vestermarken, Odense Jorder tillagt yderligere investeringer og med fradrag af kostprisen på frasolgte grundstykker.

#### 6 Aktiekapital

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

t.kr.	2018	2017	2016
Saldo primo	1.000	1.000	500
Kapitalforhøjelse	2.100	0	500
	<u>3.100</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

#### 7 Anden gæld

Anden gæld, indregnet under gældsforpligtelser, omfatter primært hensættelser vedr. indgåede forpligtelser til at byggemodne samt skyldig moms.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling af en entreprisesum er der afgivet ejerpantebrev, 15.000 t.kr., lyst på ejerlejlighed nr. 1. og nr. 4 Vestermarken, Odense jorder.