

Gartnerbyen P/S

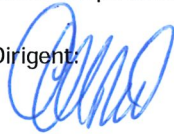
Blækhaten 27, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 37 83 44 83

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2023

Dirigent:



.....
Allan Nielsen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Gartnerbyen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. februar 2023

Direktion:



Allan Nielsen

Bestyrelse:



Anker Boye
formand



Mikael Arne Fogemann



Allan Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Gartnerbyen P/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Gartnerbyen P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskaberne, 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskab. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

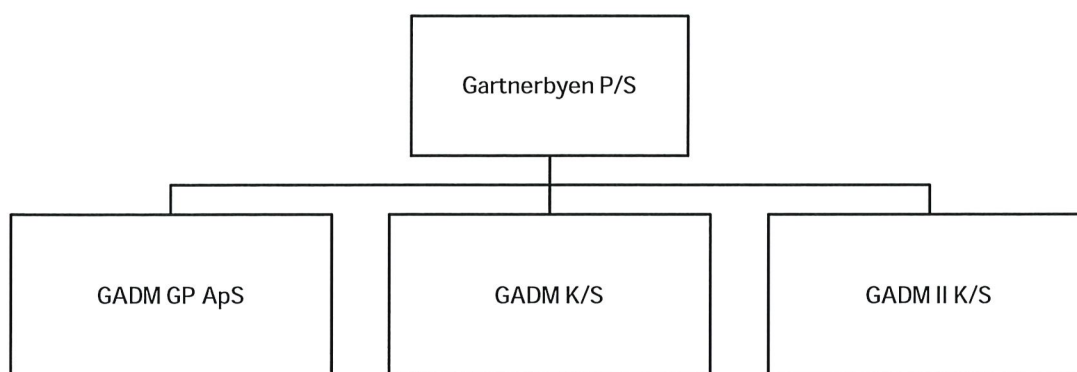
Odense, den 24. februar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Bruttoresultat	51.457	42.314	13.677	27.695	24.074
Resultat af primær drift	54.525	45.741	18.193	27.545	23.924
Resultat af finansielle poster	-87	-293	-99	30	-1.030
Årets resultat	54.435	45.448	18.094	27.575	22.894
Balancesum					
Balancesum	276.558	193.906	227.011	198.100	159.634
Investeringer i materielle aktiver	50.859	13.929	29.848	0	0
Egenkapital	229.450	185.555	144.065	138.669	134.988
Pengestrøm					
Pengestrøm fra drift	67.013	123.303	18.162	-5.992	-16.867
Pengestrøm til investering	-46.256	-4.725	-29.848	0	0
Pengestrøm fra finansiering	-11.314	-42.083	7.614	-5.307	-47.987
Pengestrøm i alt	9.443	76.495	-4.072	-11.299	-64.854
Nøgletal					
Solidsitetsgrad	83,0 %	95,7 %	63,5 %	70,0 %	84,6 %
Egenkapitalforrentning	26,2 %	11,0 %	19,5 %	16,7 %	40,2 %
Gennemsnitligt antal fuldtids-					
beskæftigede	0	0	0	0	0

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster +/- Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Solidsitetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens og moderselskabets hovedaktivitet er direkte eller indirekte gennem ejerandele i andre virksomheder at eje, opføre, udvikle, drive og sælge fast ejendom, og drive anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 54.435 t.kr. mod et overskud på 45.448 t.kr. i 2021, svarende til en resultatfremgang på 19,8 %.

Stigningen i overskuddet kan i al væsentlighed henføres til salg af flere byggeretter.

Investeringer

Koncernen har i 2022 foretaget betydelige investeringer i ejendomsprojekter. De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver udgør 50.859 t.kr. (2021: 13.929 t.kr.). Koncernens væsentligste investering i materielle anlægsaktiver i 2022 omfatter opførelse af 30 boligejendomme i Gartnerbyen, der forventes at blive klar til udlejning i 2. kvartal 2023.

Kapitalberedskab

Koncernen er velkonsolideret. Soliditetsgraden udgør 83,0 % (2021: 95,7 %), svarende til en egenkapital pr. 31. december 2022 på 229.450 t.kr. (2021: 185.555 t.kr.).

Forventet udvikling

For 2023 forventes et resultat i intervallet 5-10 mio. kr. Forventningen er særligt baseret på, at en betinget overdragelsesaftale vedrørende kapitalandele gennemføres i 2023, og at centrale forudsætninger vedrørende værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme ikke ændres væsentligt. Den forventede tilbagegang i resultatet set ift. 2022 kan primært henføres til, at koncernen i 2022 har solgt den væsentligste del af koncernens byggeretter.

Miljøforhold

Koncernen søger ved hvert projekt at indarbejde bæredygtige løsninger, metoder og materialevalg indenfor de rammer, som vores kontraktlige forpligtelse med samarbejdspartnere giver. Den væsentligste klima- og miljøpåvirkning ved opførelsen relaterer sig til råstof- og energiforbrug, der søges minimeret ved valgte løsninger og optimerede arbejdsprocesser, affaldshåndtering i fraktioner samt minimering af energiforbruget på den enkelte arbejdsplads.

Koncernen arbejder i stigende grad sammen med samarbejdspartnere om at opføre DGNB-certificerede ejendomme, hvilket også på lang sigt er medvirkende til, at den enkelte bygnings klima- og miljøpåvirkning minimeres.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	Bruttoresultat	51.457	42.314	51.725	42.314
3	Personaleomkostninger	-151	-153	-151	-153
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.219	3.580	3.219	3.580
	Resultat før finansielle poster	54.525	45.741	54.793	45.741
	Resultatandele efter skat i dattervirksomheder	0	0	-1.209	0
4	Finansielle indtægter	134	0	1.071	0
	Finansielle omkostninger	-221	-293	-220	-293
	Resultat før skat	54.438	45.448	54.435	45.448
5	Skat af årets resultat	-3	0	0	0
	Årets resultat	54.435	45.448	54.435	45.448

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
	Materielle anlægsaktiver				
6	Investeringsejendomme	90.229	41.418	90.229	41.418
		90.229	41.418	90.229	41.418
	Finansielle anlægsaktiver				
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	18.657	0
		0	0	18.657	0
	Anlægsaktiver i alt	90.229	41.418	108.886	41.418
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Ejendomme bestemt for salg	100.083	75.342	0	75.342
		100.083	75.342	0	75.342
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	56.992	0
	Andre tilgodehavender	188	558	188	558
8	Periodeafgrænsningsposter	38	11	38	11
		226	569	57.218	569
	Likvide beholdninger	86.020	76.577	85.831	76.577
	Omsætningsaktiver i alt	186.329	152.488	143.049	152.488
	AKTIVER I ALT	276.558	193.906	251.935	193.906

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	PASSIVER				
	Egenkapital				
9	Selskabskapital	3.100	3.100	3.100	3.100
	Overført resultat	226.350	171.914	226.350	171.914
	Foreslået udbytte	0	10.541	0	10.541
	Egenkapital i alt	229.450	185.555	229.450	185.555
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til banker	0	774	0	774
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.312	4.469	3.722	4.469
	Gæld til associerede virksomheder	50	50	50	50
	Selskabsskat	3	0	0	0
	Anden gæld	18.743	3.058	18.713	3.058
		47.108	8.351	22.485	8.351
	Gældsforpligtelser i alt	47.108	8.351	22.485	8.351
	PASSIVER I ALT	276.558	193.906	251.935	193.906

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern			
Note	t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2021	3.100	137.007	3.958	144.065
	Udloddet udbytte	0	0	-3.958	-3.958
	Overført via resultatdisponering	0	34.907	10.541	45.448
	Egenkapital 1. januar 2022	3.100	171.914	10.541	185.555
	Udloddet udbytte	0	0	-10.541	-10.541
	Overført via resultatdisponering	0	54.435	0	54.435
	Andre værdireguleringer af egenkapital	0	1	0	1
	Egenkapital 31. december 2022	3.100	226.350	0	229.450

		Modervirksomhed			
Note	t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2021	3.100	137.007	3.958	144.065
	Udloddet udbytte	0	0	-3.958	-3.958
12	Overført via resultatdisponering	0	34.907	10.541	45.448
	Egenkapital 1. januar 2022	3.100	171.914	10.541	185.555
	Udloddet udbytte	0	0	-10.541	-10.541
12	Overført via resultatdisponering	0	54.435	0	54.435
	Andre værdireguleringer af egenkapital	0	1	0	1
	Egenkapital 31. december 2022	3.100	226.350	0	229.450

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2022	2021
	Årets resultat	54.435	45.448
13	Reguleringer	-2.552	-2.178
	Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	51.883	43.270
14	Ændring i driftskapital	15.130	80.033
	Pengestrøm fra primær drift	67.013	123.303
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	67.013	123.303
6	Køb af materielle aktiver	-50.859	-13.929
6	Salg af materielle aktiver	4.602	9.204
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	1	0
	Pengestrøm til investeringsaktivitet	-46.256	-4.725
	Afdrag/optagelse af gæld til kreditinstitutter	-774	-38.125
	Udbetalt udbytte	-10.541	-3.958
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	1	0
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-11.314	-42.083
	Årets pengestrøm	9.443	76.495
	Likvider, primo	76.577	82
	Likvider, ultimo	86.020	76.577

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gartnerbyen P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Ændring af regnskabspraksis

Gartnerbyen P/S har hidtil udarbejdet årsrapporten i overensstemmelse med bestemmelserne for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler i klasse C. Virksomheden er med effekt for indeværende regnskabsår blevet omfattet af bestemmelserne for en mellemstor klasse C-virksomhed. Overgangen har ikke medført behov for tilpasning af sammenligningstal.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Koncernregnskab

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Gartnerbyen P/S og de dattervirksomheder, hvori Gartnerbyen P/S har bestemmende indflydelse.

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Betydelig indflydelse

Virksomheder, hvori koncernen kan udøve betydelig indflydelse på finansielle og driftsmæssige beslutninger, klassificeres som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder eller råder over mere end 20 % af stemmerettighederne, men der ikke foreligger bestemmende indflydelse.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til stemmerettigheder, medtages i vurderingen af, om der foreligger betydelig indflydelse.

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de ikke er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenlignings-tal korrigeres ikke for ny erhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser, eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

Ved afhændelse af dattervirksomheder, hvor den bestemmende indflydelse ikke længere opretholdes, opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem nettosalgsprisen på den ene side og den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på den anden side. Hvis virksomheden fortsat besidder kapitalandele i den afhændede dattervirksomhed, udgør den resterende forholdsmæssige andel af regnskabsmæssig værdi udgangspunkt for måling af kapitalandele i associerede virksomheder eller værdipapirer og kapitalandele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel. Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regskabspost benævnt bruttoresultat.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer og ydelser, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning, herunder kostprisen på afgang af ejendomme bestemt for salg m.v.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager samt andre personaleomkostninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen på en særskilt linje. Der foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis ovenfor vedrørende koncernregnskabet.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis i koncernregnskabet. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, kortfristede aftaleindskud, indestående på skattekonto og depoteringskonti, som forventes at frigives til likvide beholdninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

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

3 Personaleomkostninger

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Gager	150	150	150	150
Andre personaleomkostninger	1	3	1	3
	<u>151</u>	<u>153</u>	<u>151</u>	<u>153</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0

Vederlag til koncernens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 2.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	937	0
Andre finansielle indtægter	134	0	134	0
	<u>134</u>	<u>0</u>	<u>1.071</u>	<u>0</u>

5 Skat af årets resultat

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Årets aktuelle skat	3	0	0	0
	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Investeringsejendomme

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

I resultatopgørelsen er der under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnet 3.219 t.kr., der består af årets værdireguleringer samt gevinst ved salg af investeringsejendomme med henholdsvis 2.555 t.kr. og 664 t.kr.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Kostpris 1. januar 2022	35.817	29.848	35.817	29.848
Tilgang	50.859	13.929	50.859	13.929
Afgang	-3.980	-7.960	-3.980	-7.960
Kostpris 31. december	<u>82.696</u>	<u>35.817</u>	<u>82.696</u>	<u>35.817</u>
Opskrivninger 1. januar	5.601	4.667	5.601	4.667
Årets værdiregulering	2.555	2.178	2.555	2.178
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-623	-1.244	-623	-1.244
Opskrivninger 31. december	<u>7.533</u>	<u>5.601</u>	<u>7.533</u>	<u>5.601</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>90.229</u>	<u>41.418</u>	<u>90.229</u>	<u>41.418</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Koncernens investeringsejendomme består pr. 31. december 2022 af følgende:

- ▶ 16 boligejendomme opført i 2020 med et gennemsnitligt boligareal på 103,5 m²
- ▶ 30 boligejendomme under opførsel med et forventet gennemsnitligt boligareal på 67 m²
- ▶ En erhvervsejerlejlighed under opførsel med et forventet areal på 550 m²
- ▶ En parkeringskælder med et areal på 421 m²

Alle koncernens investeringsejendomme er beliggende i Gartnerbyen, 5200 Odense V.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af koncernens boligejendomme opført i 2020 og boligejendomme under opførsel er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat til ca. 5 % i gennemsnit for boligerne.

Dagsværdien af koncernens øvrige investeringsejendomme er i al væsentlighed baseret på dagsværdien for byggefelter med tillæg af byggeomkostninger. Dagsværdien for byggeretter er skønnet ud fra salgspriser for lignende byggefelter i området.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på ca. 5 % for koncernens boligejendomme.

For de øvrige ejendomme er den væsentligste forudsætning værdien af en byggeret.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør i alt 90.229 t.kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien af koncernens boligejendomme falde med 4,0 mio. kr., mens et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4,4 mio. kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

t.kr.	Modervirksomhed	
	2022	2021
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang	33.340	0
Kostpris 31. december	33.340	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	-1.209	0
Eliminering af intern avance	-13.474	0
Værdireguleringer 31. december	-14.683	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.657	0

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat	Egenkapital
GADM GP ApS, Odense	100 %	9	49
GADM K/S, Odense	100 %	-917	12.383
GADM II K/S, Odense	100 %	-301	19.699

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

9 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Saldo primo	3.100	3.100	3.100	3.100	1.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	2.100
	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100

Selskabskapitalen består af 1.550.000 A-kapitalandele a nominelt 1 kr. og 1.550.000 B-kapitalandele a nominelt 1 kr. Ingen kapitalandele er pr. 31. december 2022 tillagt særlige rettigheder.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for betaling af en entreprisum er der afgivet ejerpantebrev, 15.000 t.kr., lyst på ejendommen Gartnerbyen 23C, 5200 Odense V.

Til sikkerhed for betaling af forpligtelser til ejerforeninger er der afgivet pantebreve på i alt 230 t.kr. lyst på 6 ejerlejligheder beliggende i Gartnerbyen, 5200 Odense V.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for betaling af en entreprisum er der afgivet ejerpantebrev, 15.000 t.kr., lyst på ejendommen Gartnerbyen 23C, 5200 Odense V.

Til sikkerhed for betaling af forpligtelser til ejerforeninger er der afgivet pantebreve på i alt 140 t.kr. lyst på 4 ejerlejligheder beliggende i Gartnerbyen, 5200 Odense V.

