



# GARTNERBYEN

*Odenses grønne hjerte*  
*Gartnerbyen.dk*

## Gartnerbyen P/S

Blækhatten 27, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 37 83 44 83

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2020

Dirigent:

.....

## Indhold

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Gartnerbyen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

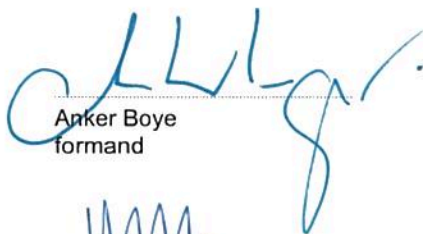
Odense, den 21. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

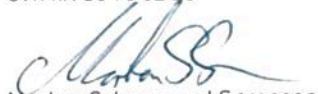
### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udlån til kapitalejere

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Fordringen er i løbet af regnskabsåret udloddet til kapitalejerne inkl. renter, hvorefter forholdet er bragt til ophør.

Der henvises til note 6 for yderligere omtale heraf.

Odense, den 21. februar 2020  
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 1 aas Vestermarken, Odense Jorder og ejendomme udstykket herfra, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 27.575 t.kr. mod et overskud på 22.894 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 138.669 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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	27.695	24.074
3	Personaleomkostninger	-150	-150
	Resultat før finansielle poster	27.545	23.924
4	Finansielle indtægter	183	0
5	Finansielle omkostninger	-153	-1.030
	Årets resultat	27.575	22.894
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	6.314	10.712
	Overført resultat	21.261	12.182
		27.575	22.894



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
7	Varebeholdninger		
	Ejendomme bestemt for salg	193.294	143.378
		<u>193.294</u>	<u>143.378</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	618	770
	Andre tilgodehavender	0	6
	Periodeafgrænsningsposter	34	27
		<u>652</u>	<u>803</u>
	Likvide beholdninger	4.154	15.453
	Omsætningsaktiver i alt	<u>198.100</u>	<u>159.634</u>
	AKTIVER I ALT	<u>198.100</u>	<u>159.634</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	3.100	3.100
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	129.255	121.176
	Foreslået udbytte	6.314	10.712
	Egenkapital i alt	<u>138.669</u>	<u>134.988</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	18.587	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.580	3.176
	Gæld til associerede virksomheder	53	48
9	Anden gæld	31.211	21.422
		<u>59.431</u>	<u>24.646</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>59.431</u>	<u>24.646</u>
	PASSIVER I ALT	<u>198.100</u>	<u>159.634</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse
- 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	0	90.094	0	91.094
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
Egenkapital 1. januar 2019	3.100	0	121.176	10.712	134.988
Overført via resultatdisponering	0	0	21.261	6.314	27.575
Udloddet udbytte	0	0	-13.182	-10.712	-23.894
Egenkapital 31. december 2019	3.100	0	129.255	6.314	138.669

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gartnerbyen P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 samdragnet 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.

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

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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.

##### 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.

##### 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.	2019	2018
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	150	150
	<u>150</u>	<u>150</u>

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 4 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra associerede virksomheder	183	0
	<u>183</u>	<u>0</u>

#### 5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til associerede virksomheder	8	0
Andre finansielle omkostninger	145	1.030
	<u>153</u>	<u>1.030</u>

#### 6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har ved en fejl ydet lån for i alt 2.908 t.kr. til selskabets kapitalejere og dermed overtrådt selskabslovens § 210. Lånene er udloddet til kapitalejerne inkl. renter på 10,05 % p.a. (183 t.kr.) umiddelbart efter konstatering af forholdet, hvorefter det er bragt til ophør.

#### 7 Varebeholdninger

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

#### 8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

t.kr.	2019	2018	2017	2016
Saldo primo	3.100	1.000	1.000	500
Kapitalforhøjelse	0	2.100	0	500
	<u>3.100</u>	<u>3.100</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

#### 9 Anden gæld

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling af en entreprisum er der afgivet ejerpantebrev, 15.000 t.kr., lyst på to ejerlejligheder beliggende på Gartnertorvet, 5200 Odense V.

Til sikkerhed for betaling af forpligtelser til ejerforeninger er der afgivet pantebreve på i alt 250 t.kr. lyst på 8 ejerlejligheder beliggende i Gartnerbyen.