

Gartnerbyen P/S

Blækhaten 27, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 37 83 44 83

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2022

Dirigent:



.....
Allan Nielsen

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Gartnerbyen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2022

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 årsregnskabet for Gartnerbyen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 regnskabsbrugere 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 skeptis 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 4. februar 2022
EY 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	Blækhaten 27, 5220 Odense SØ
CVR-nr.	37 83 44 83
Stiftet	29. juni 2016
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.gartnerbyen.dk
Bestyrelse	Anker Boye, formand Mikael Arne Fogemann Allan Nielsen
Direktion	Allan Nielsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

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 2021 udviser et overskud på 45.448 t.kr. mod et overskud på 18.094 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 185.555 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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	42.314	13.677
3	Personaleomkostninger	-153	-151
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	42.161	13.526
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.580	4.667
	Resultat før finansielle poster	45.741	18.193
	Finansielle indtægter	0	223
	Finansielle omkostninger	-293	-322
	Årets resultat	45.448	18.094
	Forslag til resultatdisponering	10.541	3.958
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	34.907	14.136
	Overført resultat	45.448	18.094

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	41.418	34.515
		<u>41.418</u>	<u>34.515</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.418</u>	<u>34.515</u>
	Omsætningsaktiver		
6	Varebeholdninger		
	Ejendomme bestemt for salg	75.342	192.267
		<u>75.342</u>	<u>192.267</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	104
	Andre tilgodehavender	558	43
	Periodeafgrænsningsposter	11	0
		<u>569</u>	<u>147</u>
7	Likvide beholdninger	76.577	82
	Omsætningsaktiver i alt	<u>152.488</u>	<u>192.496</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>193.906</u></u>	<u><u>227.011</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	3.100	3.100
	Overført resultat	171.914	137.007
	Foreslået udbytte	10.541	3.958
	Egenkapital i alt	<u>185.555</u>	<u>144.065</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	774	38.899
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.469	2.516
	Gæld til associerede virksomheder	50	52
	Anden gæld	3.058	41.479
		<u>8.351</u>	<u>82.946</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.351</u>	<u>82.946</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>193.906</u></u>	<u><u>227.011</u></u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	3.100	129.255	6.314	138.669
Overført via resultatdisponering	0	14.136	3.958	18.094
Udloddet udbytte	0	-6.384	-6.314	-12.698
Egenkapital 1. januar 2021	3.100	137.007	3.958	144.065
Overført via resultatdisponering	0	34.907	10.541	45.448
Udloddet udbytte	0	0	-3.958	-3.958
Egenkapital 31. december 2021	3.100	171.914	10.541	185.555

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gartnerbyen P/S for 2021 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 sammen draget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

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

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 samt andre personaleomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Varebeholdninger

Ejendomme bestemt for salg indregnes til kostprisen. Er nettorealisationstværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationstværdien 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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.

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.	2021	2020
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	150	150
Andre personaleomkostninger	3	1
	<u>153</u>	<u>151</u>

Virksomheden har ingen ansatte.

4 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	29.848
Tilgange	13.929
Afgange	-7.960
Kostpris 31. december 2021	<u>35.817</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	4.667
Årets værdireguleringer	2.178
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-1.244
Opskrivninger 31. december 2021	<u>5.601</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>41.418</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden 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 3.580 t.kr., der består af af årets værdireguleringer samt gevinst ved salg af investeringsejendomme med henholdsvis 2.178 t.kr. og 1.402 t.kr.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme 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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4,54 %. Ejendommene er nyopførte boligejendomme beliggende i Gartnerbyen, 5200 Odense V.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 41.418 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 0,5 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 4,1 mio. kr., mens et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5,1 mio. kr.

6 Varebeholdninger

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

7 Likvide beholdninger

Af de samlede likvide beholdninger på 76.577 t.kr. udgør 653 t.kr. og 73.966 t.kr. henholdsvis indestående på deponeringskonti samt indestående på selskabets skattekonto, der betragtes som en del af den løbende likviditetsstyring.

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	3.100	3.100	3.100	1.000	1.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	2.100	0
	<u>3.100</u>	<u>3.100</u>	<u>3.100</u>	<u>3.100</u>	<u>1.000</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling af en entreprisesum 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 185 t.kr. lyst på 5 ejerlejligheder beliggende i Gartnerbyen, 5200 Odense V.