

Gårdhave Husene A/S

Kong Christians Alle 53, 1., 9000 Aalborg
CVR-nr. 38 74 55 81

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.10.21

Claus Linde Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Gårdhave Husene A/S
Kong Christians Alle 53, 1.
9000 Aalborg
Telefon: 40 78 70 50
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 38 74 55 81
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Claus Linde Nielsen

Bestyrelse

Ole Neve Nielsen
Claus Linde Nielsen
Keld Kristensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for Gårdhave Husene A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. oktober 2021

Direktionen

Claus Linde Nielsen

Bestyrelsen

Ole Neve Nielsen
Formand

Claus Linde Nielsen

Keld Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Gårdhave Husene A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Gårdhave Husene A/S for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 1. oktober 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45893

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje, projektudvikle, drive og administrere ejendommen Bygaden 28, 9000 Aalborg samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 2.043.344 mod DKK 730.844 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.710.447.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Regnskabsåret blev præget af følgende begivenheder:

- Salg af boligen 21B,1. til kr. 4.050.000
- Lejeindtægter for boliger færdiggjort omkring gårdsplads
- Opstart af fase 2 med påbegyndt byggeri af 10 Havehuse i foråret 2021

Boligsalget og lejeindtægter har udviklet sig tilfredsstillende, idet fokus i foråret har været på opstart af nybyggeriet samt at få første fase til at fungere godt for beboerne i det daglige, mens byggeriet stadig pågår. Det er gået rigtig godt og sammenholdet blandt beboerne i første fase er godt og unikt.

Byggeriet er fremskredent i skrivende stund (oktober 2021), og vi forventer at have fase 2 færdig i løbet af februar/marts 2022. Efter endt byggeri kan vi gøre udenomsarealer færdige, og så vil hele planen med 22 boliger på den gamle landbrugsejendom være gennemført med et flot resultat til følge.

Til den tid vil der regnskabsmæssigt også være en forøgelse af egenkapitalen, som forventeligt forøges, idet ejendommene forventes optaget til dagsværdi.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste	2.659.802	936.979
Finansielle omkostninger	-40.144	0
Resultat før skat	2.619.658	936.979
Skat af årets resultat	-576.314	-206.135
Årets resultat	2.043.344	730.844

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.043.344	730.844
I alt	2.043.344	730.844

AKTIVER		30.06.21	30.06.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	28.392.950	4.186.945
1	Materielle anlægsaktiver i alt	28.392.950	4.186.945
	Anlægsaktiver i alt	28.392.950	4.186.945
	Varer under fremstilling	17.946.983	32.783.967
2	Varebeholdninger i alt	17.946.983	32.783.967
	Andre tilgodehavender	0	676.971
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.334
	Tilgodehavender i alt	0	682.305
	Likvide beholdninger	187.447	4.044.458
	Omsætningsaktiver i alt	18.134.430	37.510.730
	Aktiver i alt	46.527.380	41.697.675

	30.06.21	30.06.20
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	4.500.000	4.500.000
Overført resultat	7.210.447	5.167.103
Egenkapital i alt	11.710.447	9.667.103
Hensættelser til udskudt skat	200.109	109.137
Hensatte forpligtelser i alt	200.109	109.137
³ Ansvarlig lånekapital	1.938.000	1.900.000
³ Gæld til realkreditinstitutter	5.648.166	5.980.561
³ Anden gæld	2.708.897	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.295.063	7.880.561
³ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	671.006	333.458
Gæld til øvrige kreditinstitutter	20.660.320	22.915.275
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.900	95.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.779.977	536.837
Gæld til tilknyttede virksomheder	80.078	0
Deposita	204.700	76.000
Selskabsskat	485.342	80.078
Anden gæld	405.438	4.026
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.321.761	24.040.874
Gældsforpligtelser i alt	34.616.824	31.921.435
Passiver i alt	46.527.380	41.697.675
⁴ Eventualforpligtelser		
⁵ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 - 30.06.20		
Saldo pr. 01.07.19	4.500.000	4.436.259
Forslag til resultatdisponering	0	730.844
Saldo pr. 30.06.20	4.500.000	5.167.103
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21		
Saldo pr. 01.07.20	4.500.000	5.167.103
Forslag til resultatdisponering	0	2.043.344
Saldo pr. 30.06.21	4.500.000	7.210.447

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.20	4.186.944
Tilgang i året	24.206.006
Kostpris pr. 30.06.21	28.392.950
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	28.392.950

	30.06.21 DKK	30.06.20 DKK
--	-----------------	-----------------

2. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	413.509	334.078
-------------------------------------	---------	---------

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21	Gæld i alt 30.06.20
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.938.000	1.900.000
Gæld til realkreditinstitutter	332.394	4.328.848	5.980.560	6.314.019
Anden gæld	338.612	0	3.047.509	0
I alt	671.006	4.328.848	10.966.069	8.214.019

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Kristensen & Linde A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 20.660 er der givet pant i varebeholdninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.340.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.000, der giver pant i varebeholdninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 46.340.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill 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 indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.