



# GARTNERBYEN

*Odenses grønne hjerte*

*Gartnerbyen.dk*

## Gartnerbyen Holding A/S

Blækhatten 27, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 38 78 00 42

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020

Dirigent:

.....  
Allan Nielsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Gartnerbyen Holding A/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 redagørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2020

Direktion:

Allan Nielsen

Bestyrelse:

Steen Agerbo Bødtker  
formand

Ole Jensen  
næstformand

Allan Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Gartnerbyen Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gartnerbyen Holding A/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 revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Odense, den 28. maj 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Gartnerbyen Holding A/S
Adresse, postnr., by	Blækhaten 27, 5220 Odense SØ
CVR-nr.	38 78 00 42
Stiftet	6. juli 2017
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Agerbo Bødtker, formand Ole Jensen, Næstformand Allan Nielsen
Direktion	Allan Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 10.792 t.kr. mod et overskud på 72.141 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 82.432 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har der været og er der fortsat et udbrud af corona-virus ("COVID-19") i Danmark, der i øjeblikket presser det danske erhvervsliv. Ledelsen vurderer ikke, at udbruddet vil få væsentlige negative konsekvenser for selskabet, herunder vurderes udbruddet ikke at påvirke værdiansættelsen af selskabets væsentligste aktiver pr. 31. december 2019, der omfatter kapitalandele i associerede virksomheder og tilgodehavender hos associerede virksomheder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019 12 mdr.	2017/18 18 mdr.
	Bruttotab	-15.000	-88.170
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.893.546	58.504.208
	Finansielle indtægter	219.902	34.267.506
4	Finansielle omkostninger	-292.823	-147.552
	Resultat før skat	13.805.625	92.535.992
5	Skat af årets resultat	-3.013.907	-20.395.420
	Årets resultat	10.791.718	72.140.572
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	10.000.000	10.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.893.546	58.504.208
	Overført resultat	-13.101.828	3.136.364
		10.791.718	72.140.572



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	84.466.868	92.921.708
		<u>84.466.868</u>	<u>92.921.708</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>84.466.868</u>	<u>92.921.708</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.154.152	11.074.250
		<u>10.154.152</u>	<u>11.074.250</u>
	Likvide beholdninger	622	3.850
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.154.774</u>	<u>11.078.100</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>94.621.642</u>	<u>103.999.808</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	50.049.368	58.504.208
	Overført resultat	12.382.922	3.136.364
	Foreslået udbytte	10.000.000	10.500.000
	Egenkapital i alt	<u>82.432.290</u>	<u>82.140.572</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.734.721	1.983.198
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.734.721</u>	<u>1.983.198</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.177.247	12.694.616
	Skyldig sambeskatningsbidrag	3.262.384	5.712.222
	Anden gæld	15.000	1.469.200
		<u>10.454.631</u>	<u>19.876.038</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.454.631</u>	<u>19.876.038</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>94.621.642</u>	<u>103.999.808</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 6. juli 2017	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponering	0	58.504.208	3.136.364	10.500.000	72.140.572
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	10.000.000	0	0	0	10.000.000
Egenkapital 1. januar 2019	10.000.000	58.504.208	3.136.364	10.500.000	82.140.572
Overført via resultatdisponering	0	13.893.546	-13.101.828	10.000.000	10.791.718
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-22.348.386	22.348.386	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-10.500.000	-10.500.000
Egenkapital 31. december 2019	10.000.000	50.049.368	12.382.922	10.000.000	82.432.290

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gartnerbyen Holding A/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

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen.

I regnskabsposten indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder er endvidere indregnet en forlods udbytteret.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gevinst og tab ved salg af kapitalandele m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 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 er værdiforringet.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af associerede virksomheder 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 den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har der været og er der fortsat et udbrud af corona-virus ("COVID-19") i Danmark, der i øjeblikket presser det danske erhvervsliv. Ledelsen vurderer ikke, at udbruddet vil få væsentlige negative konsekvenser for selskabet, herunder vurderes udbruddet ikke at påvirke værdiansættelsen af selskabets væsentligste aktiver pr. 31. december 2019, der omfatter kapitalandele i associerede virksomheder og tilgodehavender hos associerede virksomheder.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019 12 mdr.	2017/18 18 mdr.
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	200.409	129.616
Andre finansielle omkostninger	92.414	17.936
	<u>292.823</u>	<u>147.552</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.262.384	18.412.222
Årets regulering af udskudt skat	-248.477	1.983.198
	<u>3.013.907</u>	<u>20.395.420</u>

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	34.417.500
Kostpris 31. december 2019	34.417.500
Værdireguleringer 1. januar 2019	58.504.208
Modtaget udbytte	-22.348.386
Årets resultat	13.893.546
Værdireguleringer 31. december 2019	50.049.368
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>84.466.868</u>

Kapitalandele i Gartnerbyen P/S er indregnet under hensyntagen til en forlods udbytteret.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
Gartnerbyen P/S	Odense	50,00 %	138.669.000	27.575.000
Gartnerbyen Komplementar ApS	Odense	50,00 %	48.049	5.549
Guldrankevej ApS	Esbjerg	50,00 %	3.019.458	206.542

#### 7 Tilgodehavender

Tilgodehavender hos associerede virksomheder på 10.154 t.kr. består af ansvarlige lån stillet til Guldrankevej ApS.