



## Gartnervænget A/S

Albanigade 44, 2.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 39314703

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.06.2023

---

**Bent Bang Jørgensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Gartnervænget A/S  
Albanigade 44, 2.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 39314703  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Bent Bang Jørgensen  
Karen Marie Hovmøller  
Marianne Birk Jørgensen

## Direktion

Bent Bang Jørgensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Gartnervænget A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.06.2023

## Direktion

**Bent Bang Jørgensen**

direktør

## Bestyrelse

**Bent Bang Jørgensen**

**Karen Marie Hovmøller**

**Marianne Birk Jørgensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Gartnervænget A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gartnervænget A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 20.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af 74 boliger i nyopført ejendom i Odense.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.333 t.kr. og egenkapitalen udgør pr. balancedagen 29.126 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.770.281</b>	<b>3.535.233</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(9.088.750)
Personaleomkostninger	1	(84.707)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.685.574</b>	<b>(5.553.517)</b>
Andre finansielle indtægter	2	176.955	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.865.589)	(3.198.146)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.996.940</b>	<b>(8.751.663)</b>
Skat af årets resultat	4	(664.371)	1.925.368
<b>Årets resultat</b>		<b>2.332.569</b>	<b>(6.826.295)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.332.569	(6.826.295)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.332.569</b>	<b>(6.826.295)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		156.000.000	156.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>156.000.000</b>	<b>156.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>156.000.000</b>	<b>156.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		663.347	744.746
Andre tilgodehavender	6	16.148.718	0
Periodeafgrænsningsposter		0	360
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.812.065</b>	<b>745.106</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>364.804</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.812.065</b>	<b>1.109.910</b>
<b>Aktiver</b>		<b>172.812.065</b>	<b>157.109.910</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		900.000	900.000
Overført overskud eller underskud		28.225.626	25.893.057
<b>Egenkapital</b>		<b>29.125.626</b>	<b>26.793.057</b>
Udskudt skat		8.415.716	8.258.444
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.415.716</b>	<b>8.258.444</b>
Gæld til realkreditinstitutter		107.269.384	93.701.741
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>107.269.384</b>	<b>93.701.741</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.120.949	947.283
Bankgæld		207.620	0
Deposita		1.573.722	1.499.831
Modtagne forudbetalinger fra kunder		552.586	339.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser		208.307	173.785
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.631.071	16.000.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		107.116	8.000.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		507.101	0
Anden gæld		92.867	1.396.724
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.001.339</b>	<b>28.356.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>135.270.723</b>	<b>122.058.409</b>
<b>Passiver</b>		<b>172.812.065</b>	<b>157.109.910</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	900.000	25.893.057	26.793.057
Årets resultat	0	2.332.569	2.332.569
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>900.000</b>	<b>28.225.626</b>	<b>29.125.626</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	84.707	0
	<b>84.707</b>	<b>0</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>1</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	126.797	0
Renteindtægter i øvrigt	50.158	0
	<b>176.955</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	548.633	1.360.000
Renteomkostninger i øvrigt	1.308.940	1.824.303
Øvrige finansielle omkostninger	8.016	13.843
	<b>1.865.589</b>	<b>3.198.146</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	507.101	0
Ændring af udskudt skat	157.270	(1.925.368)
	<b>664.371</b>	<b>(1.925.368)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	123.087.358
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>123.087.358</b>
Opskrivninger primo	32.912.642
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>32.912.642</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>156.000.000</b>

Investeringsjendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,77 % pr. 31.12.2022.

En stigning på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på -18.247 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på -14.232 t.kr. Et fald på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 23.819 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 18.578 t.kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 5.889 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning. Der har i året været tomgang på flere lejemål, hvorfor der er budgetteret med tomgang i det kommende år.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendommen. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommens værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

## 6 Andre tilgodehavender

	2022 kr.	2021 kr.
Øvrige tilgodehavender	16.148.718	0
	<b>16.148.718</b>	<b>0</b>

Andre tilgodehavender består hovedsageligt af fordringer hos selskaber med relationer til anpartshaver. Der er et tilgodehavende på 15.118 t.kr. hos Invest af 19.04.2023 ApS samt et tilgodehavende på 976 t.kr. hos det spanske selskab Roca de Tranquila s.l.

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.120.949	947.283	107.269.384	103.979.311
	<b>1.120.949</b>	<b>947.283</b>	<b>107.269.384</b>	<b>103.979.311</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med B-Birk & Bang Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatte mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og

udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 111.022 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 156.000 t.kr

Der er tinglyst pantebrev nom. 250 t.kr. til sikkerhed for ejerforening i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 156.000 t.kr. pr. 31.12.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Anden gæld omfatter afsat momsforpligtelse.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige



underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.