



Gartnervænget A/S

Visbjerg Hegn 123
8320 Mårslet
CVR-nr. 39314703

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.05.2020

Jan Holmsgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gartnervænget A/S

Visbjerg Hegn 123

8320 Mårslet

CVR-nr.: 39314703

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jan Holmsgaard

Bent Bang Jørgensen

Karen Marie Hovmøller

Direktion

Jan Holmsgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.05.2020

Direktion

Jan Holmsgaard

Bestyrelse

Jan Holmsgaard

Bent Bang Jørgensen

Karen Marie Hovmøller

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Gartnervænget A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Gartnervænget A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 07.05.2020

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 på Lavsenvænget 1, 5200 Odense C

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 26.449 t.kr., hvilke hovedsageligt skyldes dagsværdiregulering af investeringsejendom.

Selskabets opførelse af 74 boliger i Odense er færdigudført og udlejning er påbegyndt i stort omfang i 2020.

Begivenheder efter balancedagen

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

COVID19

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabets marked kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(460.135)	(57.128)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.368.594	0
Driftsresultat		33.908.459	(57.128)
Andre finansielle indtægter		334	0
Andre finansielle omkostninger		0	(70.957)
Resultat før skat		33.908.793	(128.085)
Skat af årets resultat	2	(7.460.000)	31.000
Årets resultat		26.448.793	(97.085)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		26.448.793	(97.085)
Resultatdisponering		26.448.793	(97.085)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		145.000.000	0
Materielle aktiver under udførelse		0	37.492.780
Materielle aktiver	3	145.000.000	37.492.780
Anlægsaktiver		145.000.000	37.492.780
Andre tilgodehavender		0	1.603.397
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		319.640	213.000
Tilgodehavender		319.640	1.816.397
Likvide beholdninger		137.876	2.116.160
Omsætningsaktiver		457.516	3.932.557
Aktiver		145.457.516	41.425.337

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		900.000	900.000
Overført overskud eller underskud		26.351.708	(97.085)
Egenkapital		27.251.708	802.915
Udskudt skat		7.961.640	182.000
Hensatte forpligtelser		7.961.640	182.000
Bankgæld		53.160.369	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.517.577	8.339.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.401.047	21.401.047
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.700.000	10.700.000
Anden gæld		20.465.175	0
Kortfristede gældsforpligtelser		110.244.168	40.440.422
Gældsforpligtelser		110.244.168	40.440.422
Passiver		145.457.516	41.425.337
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	900.000	(97.085)	802.915
Årets resultat	0	26.448.793	26.448.793
Egenkapital ultimo	900.000	26.351.708	27.251.708

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabets marked kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(319.640)	(213.000)
Ændring af udskudt skat	7.779.640	182.000
	7.460.000	(31.000)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	37.492.780
Ændring i anvendt regnskabspraksis	37.492.780	(37.492.780)
Tilgange	73.138.626	0
Kostpris ultimo	110.631.406	0
Årets opskrivninger	34.368.594	0
Opskrivninger ultimo	34.368.594	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	145.000.000	0
Indregnede renter	3.504.620	

Selskabets investeringsejendomme består af 74 boliger på i alt 5.486 m² beliggende i Odense.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det er forudsat i opgørelsen af dagsværdien, at udlejningsprocent er 100% Den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter forventes at udgøre 1.350 kr.

Der er fastlagt et afkastkrav for selskabets ejendom på 4,71% pr. 31.12.2019. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 13.917 t.kr. og 17.223 t.kr.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Birk & Bang ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 65.000 t.kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 145.000 t.kr. pr. 31.12.2019.

Der er tinglyst pantebrev nom. 250 t.kr. til sikkerhed for ejerforening i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 145.000 t.kr. pr. 31.12.2019.

Selskabet har stillet garanti overfor hovedentreprenør svarende til 14.388 t.kr. pr. 31.12.2019. Efter statusdagen er forpligtelsen reduceret til 500 t.kr. pr. 16.04.2020. Garantien udløber 01.09.2020.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for indregning af materielle anlægsaktiver under udførelse er ændret fra kostpris til dagsværdi ved indregning som investeringsejendomme. Ændringen påvirker ikke sammenligningstallene for 2018, da det ikke var muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi pr. 31.12.18.

Ændringen har forbedret resultat før skat med 26.808 t.kr., forøget balancesum med 34.369 t.kr. og forøget egenkapitalen med 26.808 t.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

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

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under udførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktiver indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Byggeprojekter der optages til dagsværdi 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Tilgodehavende og skyldig 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Andre finansielle forpligtelser

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