

# **P/S Blomsterhaven**

Søbyen 12 4. th, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 40 30 85 39

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. november 2023

Dirigent:

.....  
Lars Møller

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for P/S Blomsterhaven for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 7. november 2023  
Direktion:

.....  
Lars Møller

Bestyrelse:

.....  
Leif Børge Larsen  
formand

.....  
Lars Møller

.....  
Michael Juul Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Blomsterhaven

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Blomsterhaven for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 revisors 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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.

Vejle, den 7. november 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik S. Meldahl  
statsaut. revisor  
mne28654

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	P/S Blomsterhaven
Adresse, postnr., by	Søbyen 12 4. th, 8660 Skanderborg
CVR-nr.	40 30 85 39
Stiftet	28. februar 2019
Hjemstedskommune	Skanderborg Kommune
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Leif Børge Larsen, formand Lars Møller Michael Juul Hansen
Direktion	Lars Møller
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at sælge og købe fast ejendom, forestå ejendomsudvikling samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 3.251.402 kr. mod et overskud på 3.917.611 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 7.280.198 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste</b>	802.258	207.708
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	3.822.744
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	802.258	4.030.452
	Finansielle indtægter	2.754.663	0
3	Finansielle omkostninger	-305.519	-112.841
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.251.402</b>	<b>3.917.611</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	3.251.402	3.917.611
		<b>3.251.402</b>	<b>3.917.611</b>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	25.058.107	24.995.000
		<u>25.058.107</u>	<u>24.995.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.058.107</u>	<u>24.995.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	177.533	614.351
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>177.533</u>	<u>614.351</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>25.235.640</u>	<u>25.609.351</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	6.880.198	3.628.796
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.280.198</u>	<u>4.028.796</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.469.939	12.711.725
	Deposita	238.695	238.695
	Anden gæld	2.393.614	2.692.816
		<u>5.102.248</u>	<u>15.643.236</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	299.202	299.202
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.001	4.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.469.426	5.553.553
	Periodeafgrænsningsposter	79.565	79.565
		<u>12.853.194</u>	<u>5.937.319</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>17.955.442</u>	<u>21.580.555</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>25.235.640</u>	<u>25.609.351</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Særlige poster  
7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	400.000	-288.815	111.185
Overført via resultatdisponering	0	3.917.611	3.917.611
<b>Egenkapital 1. juli 2022</b>	<b>400.000</b>	<b>3.628.796</b>	<b>4.028.796</b>
Overført via resultatdisponering	0	3.251.402	3.251.402
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>6.880.198</b>	<b>7.280.198</b>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Blomsterhaven for 2022/23 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

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 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat

Der indregnes ikke skatter, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

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

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

#### 2 Særlige poster

kr.	<u>2022/23</u>
<b>Indtægter</b>	
Kursgevinst ved delindfrielse af realkreditlån	<u>2.754.663</u>
	<u>2.754.663</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>	
Finansielle indtægter	<u>2.754.663</u>
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u><u>2.754.663</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	85.873	0
Andre finansielle omkostninger	219.646	112.841
	<u>305.519</u>	<u>112.841</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
kr.		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. juli 2022		21.172.256
Tilgange		63.107
Kostpris 30. juni 2023		<u>21.235.363</u>
Opskrivninger 1. juli 2022		3.822.744
Opskrivninger 30. juni 2023		<u>3.822.744</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<u><u>25.058.107</u></u>

### 5 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af syv rækkehuse beliggende i Holbæk. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Dagsværdiregulering efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde forejendommens alternative anvendelse.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdi er:

Udlejningsprocent: 100 % (2021/22: 100 %)

Afkastkrav: 3,53 % (2021/22: 3,61 %)

Der er en usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.652 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.916 t.kr.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.861 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 7 Sikkerhedsstillelser

I selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 25.058 t.kr., er der tinglyst pant, 14.264 t.kr., til sikkerhed for prioritetsgæld med en samlet gæld på 2.664 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Møller

### Direktion

På vegne af: PS Blomsterhaven

Serienummer: 5c870085-465b-4f72-8d68-db4fe5fe9ed7

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-11-08 08:02:48 UTC



## Lars Møller

### Dirigent

På vegne af: PS Blomsterhaven

Serienummer: 5c870085-465b-4f72-8d68-db4fe5fe9ed7

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-11-08 08:02:48 UTC



## Lars Møller

### Bestyrelse

På vegne af: PS Blomsterhaven

Serienummer: 5c870085-465b-4f72-8d68-db4fe5fe9ed7

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-11-08 08:06:37 UTC



## Leif Børge Larsen

### Bestyrelse

På vegne af: PS Blomsterhaven

Serienummer: 5e5b7483-261e-47d1-a8cc-8417d7fd3777

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-11-08 08:09:58 UTC



## Michael Juul Hansen

### Bestyrelse

På vegne af: PS Blomsterhaven

Serienummer: e627ab00-0b20-40c9-9e78-d8cd4c45cbab

IP: 2.105.xxx.xxx

2023-11-08 20:00:05 UTC



## Henrik Strange Meldahl

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6545a869-709f-4ebd-a381-66864de59f5b

IP: 77.213.xxx.xxx

2023-11-09 07:18:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: KCNZT-BGY15-75DQ3-IQMT1-H8TBY-AEL4I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**