

# Gartnerivej 3A ApS

Christian IXs Gade 2, 2., 1111 København K

CVR-nr. 37 89 90 46

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023.

---

John Kirketerp Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                              | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                           |             |
| Ledelsespåtegning                                            | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Selskabsoplysninger                                          | 3           |
| Ledelsesberetning                                            | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>             |             |
| Resultatopgørelse                                            | 5           |
| Balance                                                      | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                                         | 8           |
| Noter                                                        | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 11          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Gartnerivej 3A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22. maj 2023

### **Direktion**

John Kirketerp Jensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Gartnerivej 3A ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Gartnerivej 3A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 22. maj 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne32792

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Gartnerivej 3A ApS  
Christian IXs Gade 2, 2.  
1111 København K

CVR-nr.: 37 89 90 46  
Stiftet: 18. juli 2016  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
6. regnskabsår

**Direktion**

John Kirketerp Jensen, direktør

**Revisor**

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 333 t.kr. mod 314 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2022 udgjort et overskud på 246 t.kr. mod et overskud sidste år på 466 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.554 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 59,5 % af de samlede aktiver på 5.971 t.kr.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                            | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>332.862</b> | <b>313.945</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendom          | 0              | 300.000        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>          | <b>332.862</b> | <b>613.945</b> |
| Finansielle omkostninger                        | -17.635        | -16.972        |
| <b>Resultat før skat</b>                        | <b>315.227</b> | <b>596.973</b> |
| Skat af årets resultat                          | -69.332        | -131.329       |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>245.895</b> | <b>465.644</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>         |                |                |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0              | 300.000        |
| Overføres til overført resultat                 | 245.895        | 165.644        |
| <b>Disponeret i alt</b>                         | <b>245.895</b> | <b>465.644</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                |                         |                         |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 2                        | Investeringsejendom            | <u>5.800.000</u>        | <u>5.800.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.800.000</u>        | <u>5.800.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>5.800.000</u></b> | <b><u>5.800.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat    | <u>1.556</u>            | <u>0</u>                |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>1.556</u>            | <u>0</u>                |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>169.664</u>          | <u>61.115</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>171.220</u></b>   | <b><u>61.115</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>5.971.220</u></b> | <b><u>5.861.115</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                |                                          |                  |                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                    |                                          | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                          |                  |                  |
|                                                | Virksomhedskapital                       | 60.000           | 60.000           |
|                                                | Overført resultat                        | 3.493.814        | 3.247.919        |
|                                                | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>3.553.814</b> | <b>3.307.919</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                                          |                  |                  |
|                                                | Hensættelser til udskudt skat            | 745.683          | 724.795          |
|                                                | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>745.683</b>   | <b>724.795</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                          |                  |                  |
| 3                                              | Gæld til realkreditinstitut              | 1.405.339        | 1.519.860        |
|                                                | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.405.339        | 1.519.860        |
|                                                | Kortfristet del af langfristet gæld      | 119.000          | 124.000          |
|                                                | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 28.000           | 27.000           |
|                                                | Selskabsskat                             | 0                | 44.440           |
|                                                | Anden gæld                               | 119.384          | 113.101          |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 266.384          | 308.541          |
|                                                | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.671.723</b> | <b>1.828.401</b> |
|                                                | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>5.971.220</b> | <b>5.861.115</b> |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                          |                  |                  |
| <b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>              |                                          |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

---

|                                                          | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021                               | 60.000                          | 3.082.275                    | 3.142.275        |
| Overført via resultatdisponering                         | 0                               | 165.644                      | 165.644          |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret          | 0                               | 300.000                      | 300.000          |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                               | -300.000                     | -300.000         |
| Egenkapital 1. januar 2022                               | 60.000                          | 3.247.919                    | 3.307.919        |
| Overført via resultatdisponering                         | 0                               | 245.895                      | 245.895          |
|                                                          | <b>60.000</b>                   | <b>3.493.814</b>             | <b>3.553.814</b> |

## Noter

|                                                | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1                | 1                |
|                                                | 31/12 2022       | 31/12 2021       |
| <b>2. Investeringsejendom</b>                  |                  |                  |
| Kostpris 1. januar                             | 2.970.210        | 2.970.210        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                   | <b>2.970.210</b> | <b>2.970.210</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar             | 2.829.790        | 2.529.790        |
| Årets regulering til dagsværdi                 | 0                | 300.000          |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>   | <b>2.829.790</b> | <b>2.829.790</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>      | <b>5.800.000</b> | <b>5.800.000</b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en afkastprocent på 5,75 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|---------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 5,25    | 6.400.000                   | 5.800.000             | 600.000    |
| 5,75    | 5.800.000                   | 5.800.000             | 0          |
| 6,25    | 5.300.000                   | 5.800.000             | -500.000   |

## Noter

|                                                                                                                                                                                    | 31/12 2022       | 31/12 2021                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|
| <b>3. Gæld til realkreditinstitut</b>                                                                                                                                              |                  |                                  |
| Gæld til realkreditinstitut i alt                                                                                                                                                  | 1.524.339        | 1.643.860                        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                                                                                                                                                     | -119.000         | -124.000                         |
|                                                                                                                                                                                    | <b>1.405.339</b> | <b>1.519.860</b>                 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                                                                                                                                            | 928.000          | 1.040.000                        |
| <b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                    |                  |                                  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.573 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.800 t.kr.           |                  |                                  |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 692 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. |                  |                                  |
| <b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>                                                                                                                                                 |                  |                                  |
|                                                                                                                                                                                    |                  | <b>Investerings-<br/>ejendom</b> |
| Dagsværdi 31. december                                                                                                                                                             |                  | 5.800.000                        |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen                                                                                                           |                  | 0                                |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gartnerivej 3A ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”ejendomsomkostninger”.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendom”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.