



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Hjaltesvej 8  
7500 Holstebro  
T +45 70 26 66 00

CVR nr. 25 49 21 45

holstebro@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Gartnerparken ApS

Golfvej 12, 7400 Herning

**CVR-nr. 30 20 82 26**

## Årsrapport

**2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2025.

---

**Emmeli Thusing Kronborg**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Gartnerparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. maj 2025

### **Direktion**

Emmeli Thusing Kronborg  
direktør

Phillip Thusing Krogsgaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til anpartshaverne i Gartnerparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gartnerparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Holstebro, den 6. maj 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Holdgaard Jensen

statsautoriseret revisor  
mne33708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Gartnerparken ApS Golfvej 12 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 20 82 26
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Emmeli Thusing Kronborg, direktør Phillip Thusing Krogsgaard, direktør
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 8 7500 Holstebro

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.036.858 kr. mod 1.180.198 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 457.379 kr. mod 698.116 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gartnerparken 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.036.858</b>	<b>1.180.198</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	200.000
1 Personaleomkostninger	-138	-67.541
Andre driftsomkostninger	-30.236	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.006.484</b>	<b>1.312.657</b>
Andre finansielle indtægter	0	282
Øvrige finansielle omkostninger	-419.635	-389.531
<b>Resultat før skat</b>	<b>586.849</b>	<b>923.408</b>
2 Skat af årets resultat	-129.470	-225.292
<b>Årets resultat</b>	<b>457.379</b>	<b>698.116</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.223.783	0
Overføres til overført resultat	0	698.116
Disponeret fra overført resultat	-3.766.404	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>457.379</b>	<b>698.116</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	19.200.000	19.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.200.000</u>	<u>19.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.200.000</u></b>	<b><u>19.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	13.218	0
Andre tilgodehavender	3.000	140.855
Tilgodehavender i alt	<u>16.218</u>	<u>140.855</u>
Likvide beholdninger	<u>440.118</u>	<u>167.692</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>456.336</u></b>	<b><u>308.547</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.656.336</u></b>	<b><u>19.508.547</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	127.000	127.000
Overført resultat	47.306	3.813.710
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>174.306</b>	<b>3.940.710</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	285.208	285.208
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>285.208</b>	<b>285.208</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	7.188.692	7.403.843
5 Anden gæld	1.011.349	1.348.465
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.200.041	8.752.308
Kortfristet del af langfristet gæld	212.600	284.506
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.075	7.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.397.935	5.073.636
Selskabsskat	6.688	14.750
Anden gæld	1.109.700	1.119.496
Ikke udbetalt ekstraordinært udbytte	4.223.783	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.996.781	6.530.321
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.196.822</b>	<b>15.282.629</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.656.336</b>	<b>19.508.547</b>

### 6 Oplysninger om dagsværdi

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	127.000	3.813.710	3.940.710
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.766.404	-3.766.404
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.223.783	4.223.783
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-4.223.783	-4.223.783
	<u>127.000</u>	<u>47.306</u>	<u>174.306</u>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	67.500
Andre omkostninger til social sikring	138	41
	<b>138</b>	<b>67.541</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	129.470	156.750
Årets regulering af udskudt skat	0	68.542
	<b>129.470</b>	<b>225.292</b>
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	18.461.381	18.461.381
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>18.461.381</b>	<b>18.461.381</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	738.619	538.619
Årets regulering til dagsværdi	0	200.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>738.619</b>	<b>738.619</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>19.200.000</b>	<b>19.200.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 1.485 m<sup>2</sup> beliggende i Vildbjerg. Ejendommen rummer 14 boliglejemål.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

Afkastsatserne er fastsat til 6,25%.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 19.200 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.052 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 930 t.kr.

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.401.292	7.688.349
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-212.600</u>	<u>-284.506</u>
	<b><u>7.188.692</u></b>	<b><u>7.403.843</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.250.094</u>	<u>6.561.023</u>

### 5. Anden gæld

Anden gæld i alt	<u>1.011.349</u>	<u>1.348.465</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>337.116</u>	<u>337.116</u>

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>19.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 2.970 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 19.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret pantebrev for t.kr. 9.030 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 19.200 t.kr.