

# **Ejendomsselskabet Gudenåhus ApS**

**Kirkegade 16, 8900 Randers C**

**CVR-nr. 32 09 97 85**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

---

Knud-Aage Olesen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Gudenåhus 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 18. maj 2017

### **Direktion**

Knud-Aage Olesen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Gudenåhus ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gudenåhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Randers SØ, den 18. maj 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Svend Aage Jensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gudenåhus ApS Kirkegade 16 8900 Randers C
	CVR-nr.: 32 09 97 85
	Stiftet: 20. april 2009
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud-Aage Olesen, Kirkegade 18, 04. mf., 8900 Randers C, Direktør
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive dansk ejendomsselskab, primært ved udlejning, køb og salg af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.135.033 kr. mod 1.403.535 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 498.369 kr. mod 2.370.613 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i regnskabsåret for 2015 opskrev ejendommen med 2,2 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt kan påvirke årets resultat og egenkapital.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gudenåhus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattevirkomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssig underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.135.033</b>	<b>1.403.535</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	25.655	2.223.796
1 Personaleomkostninger	<u>-272.268</u>	<u>-328.170</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>888.420</b>	<b>3.299.161</b>
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-256.724</u>	<u>-263.804</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>631.696</b>	<b>3.035.357</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-133.327</u>	<u>-664.744</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>498.369</u></b>	<b><u>2.370.613</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	600.000
Overføres til overført resultat	98.369	87.613
Overføres til øvrige reserver	<u>0</u>	<u>1.683.000</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>498.369</u></b>	<b><u>2.370.613</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.000.000</u></b>	<b><u>20.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.174	17.185
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>25.579</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>44.753</u>	<u>17.185</u>
Likvide beholdninger	<u>312.115</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>356.868</u></b>	<b><u>17.185</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.356.868</u></b>	<b><u>20.017.185</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Reserve for opskrivninger	1.683.000	1.683.000
7 Overført resultat	2.345.101	2.246.732
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.553.101</u></b>	<b><u>4.654.732</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.602.907	2.596.212
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.602.907</u></b>	<b><u>2.596.212</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Realkredit Danmark	9.676.594	9.788.604
10 Grundejernes Investeringsfond	975.981	1.114.265
Deposita	328.567	316.330
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.981.142</u>	<u>11.219.199</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	216.556	206.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.605	229.395
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.337.768	554.209
Selskabsskat	126.632	183.559
Anden gæld	374.157	373.406
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.219.718</u>	<u>1.547.042</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.200.860</u></b>	<b><u>12.766.241</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.356.868</u></b>	<b><u>20.017.185</u></b>

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>272.268</u>	<u>328.170</u>
	<b><u>272.268</u></b>	<b><u>328.170</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	<u>256.724</u>	<u>263.804</u>
	<b><u>256.724</u></b>	<b><u>263.804</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	126.632	183.559
Regulering af udskudt skat	<u>6.695</u>	<u>481.185</u>
	<b><u>133.327</u></b>	<b><u>664.744</u></b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2016		<u>17.800.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>		<b><u>17.800.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2016		<u>2.200.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>		<b><u>2.200.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b><u>20.000.000</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	1.683.000	0
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.683.000</u>
	<b><u>1.683.000</u></b>	<b><u>1.683.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	2.246.732	2.159.119
Årets overførte overskud eller underskud	<u>98.369</u>	<u>87.613</u>
	<b><u>2.345.101</u></b>	<b><u>2.246.732</u></b>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2016	600.000	400.000
Udloddet udbytte	-600.000	-400.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>600.000</u>
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>9. Realkredit Danmark</b>		
Realkredit Danmark i alt	9.816.435	9.918.805
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-139.841</u>	<u>-130.201</u>
	<b><u>9.676.594</u></b>	<b><u>9.788.604</u></b>
<b>10. Grundejernes Investeringsfond</b>		
Grundejernes Investeringsfond	854.228	950.051
Grundejernes Investeringsfond	<u>198.468</u>	<u>240.486</u>
	1.052.696	1.190.537
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-76.715</u>	<u>-76.272</u>
	<b><u>975.981</u></b>	<b><u>1.114.265</u></b>



## Noter

---

### **11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.869 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.000 t.kr.