

Ejendomsselskabet Gudenåhus ApS

Kirkegade 16, 8900 Randers C

CVR-nr. 32 09 97 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2018.

Knud-Aage Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 4. juni 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 4. juni 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9566

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Knud-Aage Olesen, Kirkegade 18, 04. mf., 8900 Randers C, Direktør
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 1.304.613 kr. mod 1.135.033 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 632.002 kr. mod 498.369 kr. sidste år. 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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 og kontantbeholdninger.

Egenkapital

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.304.613	1.135.033
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	40.159	25.655
2 Personaleomkostninger	<u>-313.940</u>	<u>-272.268</u>
Driftsresultat	1.030.832	888.420
Andre finansielle indtægter	5.345	0
3 Andre finansielle omkostninger	<u>-237.254</u>	<u>-256.724</u>
Resultat før skat	798.923	631.696
Skat af årets resultat	<u>-166.921</u>	<u>-133.327</u>
Årets resultat	632.002	498.369
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overføres til overført resultat	<u>632.002</u>	<u>98.369</u>
Disponeret i alt	632.002	498.369

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
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>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.096	19.174
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>658.891</u>	<u>25.579</u>
Tilgodehavender i alt	<u>681.987</u>	<u>44.753</u>
Likvide beholdninger	<u>459.819</u>	<u>312.115</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.141.806</u>	<u>356.868</u>
Aktiver i alt	<u>21.141.806</u>	<u>20.356.868</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for opskrivninger	0	1.683.000
7 Overført resultat	4.660.103	2.345.101
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Egenkapital i alt	<u>4.785.103</u>	<u>4.553.101</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.609.602</u>	<u>2.602.907</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.609.602</u>	<u>2.602.907</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.864.760	9.676.594
Kreditinstitutter i øvrigt	0	975.981
Deposita	<u>322.650</u>	<u>328.567</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.187.410</u>	<u>10.981.142</u>
9 Gældsforpligtelser	48.760	216.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.205	164.605
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.911.911	1.337.768
Selskabsskat	160.226	126.632
Anden gæld	<u>380.589</u>	<u>374.157</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.559.691</u>	<u>2.219.718</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.747.101</u>	<u>13.200.860</u>
Passiver i alt	<u>21.141.806</u>	<u>20.356.868</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	40.159	25.655
	40.159	25.655
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	303.004	266.824
Andre omkostninger til social sikring	6.748	5.444
Personaleomkostninger i øvrigt	4.188	0
	313.940	272.268
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	47.512	0
Andre finansielle omkostninger	189.742	256.724
	237.254	256.724
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	17.800.000	17.800.000
Kostpris 31. december 2017	17.800.000	17.800.000
Opskrivninger 1. januar 2017	2.200.000	2.200.000
Opskrivninger 31. december 2017	2.200.000	2.200.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	20.000.000	20.000.000
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	31/12 2017	31/12 2016		
6. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	1.683.000	1.683.000		
Overført til overført resultat	-1.683.000	0		
	0	1.683.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	2.345.101	2.246.732		
Overført fra reserve for opskrivninger	1.683.000	0		
Årets overførte overskud eller underskud	632.002	98.369		
	4.660.103	2.345.101		
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2017	400.000	600.000		
Udloddet udbytte	-400.000	-600.000		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000		
	0	400.000		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2017	31/12 2016
Gæld til realkreditinstitutter	48.760	10.841.210	10.913.519	9.816.435
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	1.052.696
Deposita	0	0	322.650	328.567
	48.760	10.841.210	11.236.169	11.197.698
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.914 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 20.000 t.kr.				

Noter

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ankerhus Holding A/S som administrationselskab, og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for de samlede selskabsskat.