

Ejendomsselskabet Gudenå A/S

Europaplads 2, 7., 8000, Aarhus C

CVR-nr. 38 10 38 30

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2022

Dirigent:

.....
Carsten Lykke

Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Gudenå A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 24. marts 2022

Direktion:

.....
Carsten Lykke
direktør

Bestyrelse:

.....
Uffe Hardam
formand

.....
Orla Nissen

.....
Thomas Sloth Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gudenå A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gudenå A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 revisoreres 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aarhus, den 24. marts 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou
statsaut. revisor
mne34502

Steffen Michael Bach
statsaut. revisor
mne45892

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn | Ejendomsselskabet Gudenå A/S |
| Adresse, postnr., by | Europaplads 2, 7., 8000, Aarhus C |
| CVR-nr. | 38 10 38 30 |
| Stiftet | 12. oktober 2016 |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Uffe Hardam, formand Orla Nissen Thomas Sloth Nielsen |
| Direktion | Carsten Lykke, direktør |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål at drive virksomhed ved at erhverve og udleje investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 316.571 kr. mod et overskud på 3.966.852 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 13.792.078 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden omlagde sidste år regnskabsår, således at sidste regnskabsår udgjorde 18 måneder. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2021 12 mdr. | 2019/20 18 mdr. |
|------|-------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| | Bruttofortjeneste | 409.814 | 2.446.267 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 100.000 | 3.279.893 |
| | Resultat før finansielle poster | 509.814 | 5.726.160 |
| 3 | Finansielle indtægter | 22.385 | 3.472 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -126.278 | -616.227 |
| | Resultat før skat | 405.921 | 5.113.405 |
| 5 | Skat af årets resultat | -89.350 | -1.146.553 |
| | Årets resultat | <u>316.571</u> | <u>3.966.852</u> |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 600.000 | 0 |
| | Overført resultat | -283.429 | 3.966.852 |
| | | <u>316.571</u> | <u>3.966.852</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2021 | 2019/20 |
|------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 7 | Investeringsejendomme | 21.100.000 | 21.000.000 |
| | | <u>21.100.000</u> | <u>21.000.000</u> |
| 8 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i dattervirksomheder | 2.953.834 | 0 |
| | | <u>2.953.834</u> | <u>0</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>24.053.834</u> | <u>21.000.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.560.057 | 0 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 0 | 85.382 |
| | Andre tilgodehavender | 492.429 | 371.677 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 8.696 | 0 |
| | | <u>5.061.182</u> | <u>457.059</u> |
| | Likvide beholdninger | 95.576 | 305.059 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>5.156.758</u> | <u>762.118</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>29.210.592</u> | <u>21.762.118</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2021 | 2019/20 |
|------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 9 | Aktiekapital | 1.000.000 | 900.000 |
| | Overført resultat | 12.192.078 | 5.075.507 |
| | Foreslået udbytte | 600.000 | 0 |
| | Egenkapital i alt | <u>13.792.078</u> | <u>5.975.507</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 834.300 | 752.100 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>834.300</u> | <u>752.100</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 10 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 13.644.023 | 14.011.923 |
| | | <u>13.644.023</u> | <u>14.011.923</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 10 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 367.901 | 368.322 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 82.951 | 140.016 |
| | Deposita | 317.303 | 306.750 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 172.036 | 207.500 |
| | | <u>940.191</u> | <u>1.022.588</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>14.584.214</u> | <u>15.034.511</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>29.210.592</u></u> | <u><u>21.762.118</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 2 Personaleomkostninger
 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 13 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Aktiekapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 900.000 | 5.075.507 | 0 | 5.975.507 |
| Kapitalforhøjelse | 100.000 | 7.400.000 | 0 | 7.500.000 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -283.429 | 600.000 | 316.571 |
| Egenkapital | | | | |
| 31. december 2021 | <u>1.000.000</u> | <u>12.192.078</u> | <u>600.000</u> | <u>13.792.078</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gudenå A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Virksomheden omlagde sidste år regnskabsår, således at sidste regnskabsår udgjorde 18 måneder. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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 nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden.

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

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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. 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatte overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr. | 2021 12 mdr. | 2019/20 18 mdr. |
|------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 13.891 | 3.472 |
| Andre finansielle indtægter | 8.494 | 0 |
| | <u>22.385</u> | <u>3.472</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 0 | 347 |
| Andre finansielle omkostninger | 126.278 | 615.880 |
| | <u>126.278</u> | <u>616.227</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 394.453 |
| Årets regulering af udskudt skat | 89.350 | 752.100 |
| | <u>89.350</u> | <u>1.146.553</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021 | 17.720.107 |
| Kostpris 31. december 2021 | 17.720.107 |
| Opskrivninger 1. januar 2021 | 3.279.893 |
| Årets værdireguleringer | 100.000 |
| Opskrivninger 31. december 2021 | 3.379.893 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 21.100.000 |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme bestående af 12 rækkehuse beliggende i Langå nær Randers. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad er på 95 % til samme lejeindtægt tillagt inflationsraten som den nuværende. Udlejningsprocenten udgør på balancedagen 100 %.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4,8 %.

Der har ikke i indeværende regnskabsår været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 21.100 pr. 31/12 2021. 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 vil dagsværdien falde med t.kr. 1.994. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.459 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

| | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| kr. | Kapitalandele i dattervirksomheder |
| Kostpris 1. januar 2021 | 0 |
| Tilgange | 2.953.834 |
| Kostpris 31. december 2021 | 2.953.834 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 2.953.834 |

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|---------------------------------|----------|-----------|
| Dattervirksomheder | | |
| Ejendomsselskabet Gudenå II A/S | Aarhus | 100,00 % |

9 Aktiekapital

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

| | | | | |
|-------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| kr. | 2021 | 2019/20 | 2019 | 2018 |
| Saldo primo | 900.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| Kapitalforhøjelse | 100.000 | 400.000 | 500.000 | 500.000 |
| | <u>1.000.000</u> | <u>900.000</u> | <u>1.000.000</u> | <u>1.000.000</u> |

10 Langfristede gældsforpligtelser

| | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| kr. | Gæld i alt 31/12 2021 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.011.924 | 367.901 | 13.644.023 | 12.176.347 |
| | <u>14.011.924</u> | <u>367.901</u> | <u>13.644.023</u> | <u>12.176.347</u> |

11 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

| | |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| kr. | Investerings-ejendomme |
| Dagsværdi, ultimo | 21.100.000 |
| Værdireguleringer i resultatopgørelsen | 100.000 |
| Dagsværdiniveau | 3 |

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 14.700 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiver, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 21.100 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.”

Uffe Hardam

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå AS
Serienummer: PID:9208-2002-2-185038640297
IP: 92.62.xxx.xxx
2022-03-28 12:55:39 UTC

NEM ID 

Thomas Sloth Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå AS
Serienummer: PID:9208-2002-2-240558965222
IP: 77.241.xxx.xxx
2022-03-28 12:56:00 UTC

NEM ID 

Carsten Lykke

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå AS
Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369
IP: 5.103.xxx.xxx
2022-03-28 13:12:03 UTC

NEM ID 

Carsten Lykke

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå AS
Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369
IP: 5.103.xxx.xxx
2022-03-28 13:12:03 UTC

NEM ID 

Orla Nissen

Bestyrelse


På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå AS
Serienummer: PID:9208-2002-2-775491411125
IP: 87.56.xxx.xxx
2022-03-28 14:06:36 UTC

NEM ID 

Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-03-28 15:35:20 UTC

NEM ID 

Steffen Bach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:65239022
IP: 80.208.xxx.xxx
2022-03-28 19:01:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WY6UE-FHIWK-3LC07-AUYGN-PPZZ4-5E4HB

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/validate>