



Gudenå Engvej ApS

Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 41182857

Årsrapport 01.01.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.11.2022

Søren Faurholm Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gudenå Engvej ApS
Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 41182857
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2021 - 30.06.2022

Direktion

Søren Faurholm Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.06.2022 for Gudenå Engvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.11.2022

Direktion

Søren Faurholm Christensen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Gudenå Engvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gudenå Engvej ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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.

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.

Esbjerg, den 15.11.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består udlejning af fast ejendom. Selskabet har opført 43 rækkehuse til udlejning.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 10,0 mio.kr.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 18,0 mio.kr. pr. 30.06.2022.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.181.556	(15.013)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.672.636	0
Driftsresultat		12.854.192	(15.013)
Andre finansielle omkostninger	1	(8.370)	(1.256)
Resultat før skat		12.845.822	(16.269)
Skat af årets resultat	2	(2.816.265)	(6.735)
Årets resultat		10.029.557	(23.004)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.029.557	(23.004)
Resultatdisponering		10.029.557	(23.004)

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		0	6.400.000
Investeringsjendomme		85.364.430	0
Materielle aktiver under udførelse		0	17.489.373
Materielle aktiver	3	85.364.430	23.889.373
Anlægsaktiver		85.364.430	23.889.373
Andre tilgodehavender		30.559	0
Periodeafgrænsningsposter		36.856	0
Tilgodehavender		67.415	0
Likvide beholdninger		660.036	4.193.379
Omsætningsaktiver		727.451	4.193.379
Aktiver		86.091.881	28.082.752

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		8.000.000	40.000
Overført overskud eller underskud		10.006.553	(23.004)
Egenkapital		18.006.553	16.996
Udskudt skat		2.823.000	6.735
Hensatte forpligtelser		2.823.000	6.735
Bankgæld		0	9.029.049
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	19.014.972
Langfristede gældsforpligtelser		0	28.044.021
Bankgæld		41.477.388	0
Deposita		1.125.050	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		173.555	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.467.935	0
Periodeafgrænsningsposter		18.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser		65.262.328	15.000
Gældsforpligtelser		65.262.328	28.059.021
Passiver		86.091.881	28.082.752
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(23.004)	16.996
Kapitalforhøjelse	7.960.000	0	7.960.000
Årets resultat	0	10.029.557	10.029.557
Egenkapital ultimo	8.000.000	10.006.553	18.006.553

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	8.370	1.256
	8.370	1.256

2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	2.816.265	6.735
	2.816.265	6.735

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	6.400.000	0	17.489.373
Overførsler	(6.400.000)	73.691.794	(67.935.984)
Tilgange	0	0	50.446.611
Kostpris ultimo	0	73.691.794	0
Årets dagsværdireguleringer	0	11.672.636	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	11.672.636	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	85.364.430	0
Årets indregnede renter	0	0	1.522.846

Investerings ejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:
Beboelsesejendomme 5,0%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% vil reducere den samlede dagsværdi med 4,1 mio.kr.
En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% vil forøge den samlede dagsværdi med 4,6 mio.kr.

Selskabets ejendomme er beliggende i Randers. Der har i indeværende år været en vis tomgang, men fremadrettet forventes udlejningsgraden for ejendommene at udgøre 100%.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Årets indregnede renter under materielle anlægsaktiver under udførelse jf. ovenfor indeholder renter til tilknyttede virksomheder på 857.235 kr.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SSC-Invest A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 42.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 85.364 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og alle dette selskabs danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Grunde og bygninger er overført til investeringsejendomme sammen med materielle anlægsaktiver under udførsel.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Boligejendomme måles baseret på afkastkrav på 5,0%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.