



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GUDENÅ ENGVEJ APS**  
**SALLINGSUNDVEJ 10 1., 6715 ESBJERG N**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. november 2024

---

Søren Faurholm Christensen

CVR-NR. 41 18 28 57

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>              |             |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8           |
| Balance.....   | 9-10        |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 11          |
| Noter.....   | 12-13       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 14-16       |

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Gudenå Engvej ApS  
Sallingsundvej 10 1.  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 41 18 28 57  
Stiftet: 13. februar 2020  
Kommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

**Direktion**

Søren Faurholm Christensen

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Gudenå Engvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19. november 2024

Direktion:

---

Søren Faurholm Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Gudenå Engvej ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gudenå Engvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 19. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Harbo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19699

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

|   | Note | 2023/24<br>kr.   | 2022/23<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>4.014.887</b> | <b>3.711.853</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -102.412         | 2.253.556        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>3.912.475</b> | <b>5.965.409</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger.....              | 2    | -2.907.634       | -2.668.419       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>1.004.841</b> | <b>3.296.990</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 3    | -221.103         | -724.643         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>783.738</b>   | <b>2.572.347</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                            |      | 783.738          | 2.572.347        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>783.738</b>   | <b>2.572.347</b> |



## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                              | Note     | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....           |          | 87.745.351        | 87.827.950        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>4</b> | <b>87.745.351</b> | <b>87.827.950</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>87.745.351</b> | <b>87.827.950</b> |
| Andre tilgodehavender.....           |          | 77.402            | 91.783            |
| Periodeafgrænsningsposter.....       |          | 62.077            | 59.507            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>139.479</b>    | <b>151.290</b>    |
| Likvide beholdninger.....            |          | 260.717           | 71.257            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>400.196</b>    | <b>222.547</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>88.145.547</b> | <b>88.050.497</b> |

**BALANCE 30. JUNI**

| PASSIVER                                      | Note     | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital.....                           |          | 8.000.000         | 8.000.000         |
| Overført resultat.....                        |          | 13.362.638        | 12.578.900        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>21.362.638</b> | <b>20.578.900</b> |
| Hensættelser til udskudt skat.....            |          | 3.422.000         | 3.433.000         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>3.422.000</b>  | <b>3.433.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 52.257.884        | 52.639.678        |
| Selskabsskat.....                             |          | 232.103           | 114.643           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>5</b> | <b>52.489.987</b> | <b>52.754.321</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 469.979           | 510.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 179.994           | 44.615            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 8.901.575         | 9.464.998         |
| Deposita.....                                 |          | 1.275.050         | 1.236.350         |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 44.324            | 28.313            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>10.870.922</b> | <b>11.284.276</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>63.360.909</b> | <b>64.038.597</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>88.145.547</b> | <b>88.050.497</b> |
| <br>Eventualposter mv.                        | <br>6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7        |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                   | Anpartskapital   | Overført resultat | I alt             |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023.....         | 8.000.000        | 12.578.900        | 20.578.900        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                  | 783.738           | 783.738           |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b> | <b>8.000.000</b> | <b>13.362.638</b> | <b>21.362.638</b> |

## NOTER

|   | 2023/24<br>kr.   | 2022/23<br>kr.   | Note     |
|---|------------------|------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                        |                  |                  | <b>1</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:    | 0                | 0                |          |
| <br>  |                  |                  |          |
| <b>Øvrige finansielle omkostninger</b>              |                  |                  | <b>2</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 271.076          | 235.501          |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 2.636.558        | 2.432.918        |          |
|   | <b>2.907.634</b> | <b>2.668.419</b> |          |
| <br>  |                  |                  |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                  |                  | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 232.103          | 114.643          |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -11.000          | 610.000          |          |
|   | <b>221.103</b>   | <b>724.643</b>   |          |

**Materielle anlægsaktiver**

| kr.   | Investeringseje<br>domme |
|---|--------------------------|
| Kostpris 1. juli 2023.....                                | 73.901.759               |
| Tilgang.....  | 19.812                   |
| <b>Kostpris 30. juni 2024.....</b>                        | <b>73.921.571</b>        |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....         | 13.926.192               |
| Årets værdireguleringer.....                              | -102.412                 |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....</b> | <b>13.823.780</b>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>           | <b>87.745.351</b>        |

kr.

Investeringsejendomme 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% (2022/23: 5,0%)

Der er tale om ejendomme med topbeliggenhed, 2-3 år gamle, tidssvarende og moderne, fuld udlejning.

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. Udlejningsgraden for ejendommene forventes at udgøre 100%.

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

## NOTER

|   |                         |                    |                        |                         | Note     |
|---|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| <b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>   |                         |                    |                        |                         | <b>4</b> |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                         |                    |                        |                         | <b>5</b> |
| kr.   | 30/6 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2023<br>gæld i alt |          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 52.727.863              | 469.979            | 50.475.285             | 53.149.678              |          |
| Selskabsskat.....   | 232.103                 | 0                  | 0                      | 114.643                 |          |
|   | <b>52.959.966</b>       | <b>469.979</b>     | <b>50.475.285</b>      | <b>53.264.321</b>       |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                         |                    |                        |                         | <b>6</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                         |                    |                        |                         |          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. |                         |                    |                        |                         |          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SSC-INVEST A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.   |                         |                    |                        |                         |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |                    |                        |                         | <b>7</b> |
| Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.  |                         |                    |                        |                         |          |
| Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 87.745.351 kr.  |                         |                    |                        |                         |          |
| Der er stillet garantier på 1.072 t.kr. overfor kreditforening.   |                         |                    |                        |                         |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gudenå Engvej ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### 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 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 til lejerne.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.