

Ejendomsselskabet Gudenå II A/S

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 37 44 89

Årsrapport 2020

(fra selskabets stiftelse 20. maj - 31. december 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2021

Dirigent:

.....
Carsten Lykke





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 20. maj - 31. december 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Gudenå II A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 20. maj - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 20. maj - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. april 2021
Direktion:

.....
Carsten Lykke
direktør

Bestyrelse:

.....
Jesper Larsen
formand

.....
Carsten Lykke

.....
Hasse Kjærsgaard Larsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gudenå II A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gudenå II A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 20. maj - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 20. maj - 31. december 2020 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". 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 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.

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

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.

Aarhus, den 19. april 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Steffen Michael Bach
statsaut. revisor
mne45892

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Gudenå II A/S
Adresse, postnr., by	Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	41 37 44 89
Stiftet	20. maj 2020
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	20. maj - 31. december 2020
Bestyrelse	Jesper Larsen, formand Carsten Lykke Hasse Kjærsgaard Larsen
Direktion	Carsten Lykke, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at erhverve, udleje og sælge ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 29.647 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 364.683 kr. Årets resultat anses som forventet, da byggeriet af ejendommen stadig er igangværende. Ledelsen forventer fremtidige positive resultater når ejendommen er færdigopført og udlejet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 20. maj - 31. december 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020 8 mdr.
	Bruttotab	-36.119
	Finansielle omkostninger	-1.928
	Resultat før skat	-38.047
3	Skat af årets resultat	8.400
	Årets resultat	-29.647
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-29.647
		-29.647



Årsregnskab 20. maj - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	<u>2020</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	16.400.600
		<u>16.400.600</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.400.600</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Udsudte skatteaktiver	8.400
	Andre tilgodehavender	76.416
		<u>84.816</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>84.816</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>16.485.416</u></u>

Årsregnskab 20. maj - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2020
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	400.000
	Overført resultat	-35.317
	Egenkapital i alt	<u>364.683</u>
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	12.181.402
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.476
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.889.855
		<u>16.120.733</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.120.733</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>16.485.416</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 20. maj - 31. december 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	0	400.000
Overført via resultatdisponering	0	-29.647	-29.647
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-5.670	-5.670
Egenkapital 31. december 2020	400.000	-35.317	364.683

Andre værdireguleringer af egenkapital omfatter stiftelsesomkostninger.

Årsregnskab 20. maj - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gudenå II A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

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 administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 20. maj - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

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 acontoskatter.

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.

Årsregnskab 20. maj - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsværdien.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2020 8 mdr.
3 Skat af årets resultat	
Udskudt skat	-8.400
	-8.400

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Tilgange	16.400.600
Kostpris 31. december 2020	16.400.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	16.400.600
Heraf indregnede renter	177.558

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 5.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på 14.700 t.kr. i virksomhedens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 16.401 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå II A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-548479645702
IP: 83.94.xxx.xxx
2021-04-20 07:16:03Z

NEM ID 

Carsten Lykke

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå II A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369
IP: 5.103.xxx.xxx
2021-04-20 07:18:38Z

NEM ID 

Carsten Lykke

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå II A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369
IP: 5.103.xxx.xxx
2021-04-20 07:18:38Z

NEM ID 

Carsten Lykke

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå II A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369
IP: 5.103.xxx.xxx
2021-04-20 07:18:38Z

NEM ID 

Hasse Kjærsgaard Larsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Gudenå II A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-839841032938
IP: 87.52.xxx.xxx
2021-04-20 12:21:08Z

NEM ID 

Steffen Bach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:65239022
IP: 145.62.xxx.xxx
2021-04-20 12:30:54Z

NEM ID 

Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490
IP: 145.62.xxx.xxx
2021-04-20 13:15:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UNIUS-P4KNE-EILVD-OYECK-AUBJJ-EEENK

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>