



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

GUDENÅBYEN APS

**C/O VON WOWERN EJENDOMSADMINISTRATION,
VESTERGADE 72, 8990 FÅRUP**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. februar 2024

Claus Jespersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter..... | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Gudenåbyen ApS c/o Von Wowern Ejendomsadministration ApS Vestergade 72 8990 Fårup |
| | CVR-nr.: 41 89 59 93 Stiftet: 30. november 2020 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Claus Jespersen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C |
| Pengeinstitut | Andelskassers Bank A/S Hospitalgade 10 8900 Randers |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Gudenåbyen 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 13. februar 2024

Direktion:

Claus Jespersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Gudenåbyen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gudenåbyen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Randers, den 13. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19811

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere og eje fast ejendom samt udøve anden aktivitet i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2022 har manglet indregning af andel af ejendommens fællesudgifter i resultatopgørelsen.

Der henvises iøvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, hvorunder påvirkningen af årsrapportens tal er nærmere beskrevet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 2.720.881 | 3.428.887 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -642.272 | -1.486.323 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -899.643 | -821.306 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.178.966 | 1.121.258 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 0 | 509 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -2.979.208 | -921.675 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -1.800.242 | 200.092 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 419.642 | -126.829 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1.380.600 | 73.263 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -1.380.600 | 73.263 |
| I ALT | | -1.380.600 | 73.263 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 89.703.982 | 64.567.022 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 89.703.982 | 64.567.022 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 89.703.982 | 64.567.022 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 419.642 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 2.579.738 | 39.690 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 139.702 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 3.139.082 | 39.690 |
| Likvide beholdninger..... | | 37.499 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 3.176.581 | 39.690 |
| AKTIVER..... | | 92.880.563 | 64.606.712 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital..... | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat..... | | -317.759 | 1.062.841 |
| EGENKAPITAL..... | | -277.759 | 1.102.841 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 23.365.030 | 24.833.047 |
| Depositum og forudbetalt leje..... | | 830.122 | 483.751 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 24.195.152 | 25.316.798 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.492.786 | 1.493.496 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 19.863.568 | 125.233 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 115.570 | 216.928 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 478.271 | 386.116 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 29.031.392 | 26.537.544 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 126.829 |
| Anden gæld..... | | 17.981.583 | 9.300.927 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 68.963.170 | 38.187.073 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 93.158.322 | 63.503.871 |
| PASSIVER..... | | 92.880.563 | 64.606.712 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 31. december 2022..... | 40.000 | 1.558.147 | 1.598.147 |
| Korrektion af fejl..... | | -495.306 | -495.306 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2023..... | 40.000 | 1.062.841 | 1.102.841 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -1.380.600 | -1.380.600 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 40.000 | -317.759 | -277.759 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note | |
|---|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 | | |
| Løn og gager..... | 598.864 | 1.480.316 | | |
| Pensioner..... | 3.408 | 1.438 | | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 0 | 858 | | |
| Andre personaleomkostninger..... | 40.000 | 3.711 | | |
| | 642.272 | 1.486.323 | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 18.623 | 1.286 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 2.960.585 | 920.389 | | |
| | 2.979.208 | 921.675 | | |
| Skat af årets resultat | | | 3 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | 126.829 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -419.642 | 0 | | |
| | -419.642 | 126.829 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 66.209.634 | | |
| Tilgang..... | | 26.036.603 | | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 92.246.237 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023..... | | 1.642.612 | | |
| Årets afskrivninger..... | | 899.643 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023..... | | 2.542.255 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 89.703.982 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 5 | |
| | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 24.857.816 | 1.492.786 | 18.500.234 | 26.326.543 |
| Depositum og forudbetalt leje..... | 830.122 | 0 | 830.122 | 483.751 |
| | 25.687.938 | 1.492.786 | 19.330.356 | 26.810.294 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

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 FO Haarup Jespersen ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 25.277 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør 89.704 tkr.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebrev på 20.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på 20.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden udgjorde 19.864 tkr. pr 31. december 2023.

Af likvide beholdninger er 38 tkr deponeret til sikkerhed for forpligtelser for gæld til leverandører.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gudenåbyen ApS for 2023 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2022 ikke er udgiftsført andel af ejendommens fællesudgifter samt forkert indregning af tilgodehavende fællesbidrag.

Fejlen er vurderet som en væsentlig fejl og korrigeret i overensstemmelse med reglerne herfor. Der er således indarbejdet korrektioner med tilbagevirkende kraft således at der er foretaget tilpasning af årsrapportens sammenligningstal.

Sammenligningstal for 2022 er tilrettet ved, at der er udgiftsført andre eksterne omkostninger med 635 tkr. og skatten af årets resultat er reduceret 140 tkr. Årets resultat er dermed reduceret med 495 tkr. Andre tilgodehavender er reduceret med 505 tkr, mens gældsforpligtelser er reduceret med 10 tkr.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl".

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 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 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 30 år | 50 % |

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

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.