

GØSØ II A/S

Toppen 3, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 11 88 45 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

Steffen Østergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for GØSØ II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der træffes på generalforsamlingen den 27. maj 2019 beslutning om, at årsregnskabet for 2019 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 27. maj 2019

Direktion

Steffen Østergaard

Bestyrelse

Steffen Østergaard
direktør

Karen M. Østergaard

Poul Erik Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionæren i GØSØ II A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GØSØ II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". 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. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Vejle, den 27. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet	GØSØ II A/S Toppen 3 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 11 88 45 71
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 31. regnskabsår
Bestyrelse	Steffen Østergaard, direktør Karen M. Østergaard Poul Erik Nielsen
Direktion	Steffen Østergaard
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GØSØ II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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 renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter ikke børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Værdipapirerne måles til en dagsværdi baseret på en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	186.064	466.585
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	250.000
2 Personaleomkostninger	<u>-106.084</u>	<u>-105.853</u>
Driftsresultat	79.980	610.732
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	102.327	107.514
Andre finansielle indtægter	870.493	1.557.546
Nedskrivning af finansielle aktiver	-287.564	-287.564
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.810.113</u>	<u>-5.132</u>
Resultat før skat	-1.044.877	1.983.096
3 Skat af årets resultat	<u>228.282</u>	<u>-475.944</u>
Årets resultat	<u>-816.595</u>	<u>1.507.152</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	110.000
Overføres til overført resultat	0	1.397.152
Disponeret fra overført resultat	<u>-924.595</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-816.595</u>	<u>1.507.152</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	13.770.000	13.770.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.770.000</u>	<u>13.770.000</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.483.198	1.380.871
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.483.198</u>	<u>1.380.871</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.253.198</u>	<u>15.150.871</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	203.384	0
	Andre tilgodehavender	276.756	508.692
6	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	106.936
	Tilgodehavender i alt	<u>480.140</u>	<u>615.628</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.315.987	23.844.268
	Værdipapirer i alt	<u>23.315.987</u>	<u>23.844.268</u>
	Likvide beholdninger	5.721.691	6.442.831
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.517.818</u>	<u>30.902.727</u>
	Aktiver i alt	<u>44.771.016</u>	<u>46.053.598</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	500.000	500.000
8	Overført resultat	42.192.423	43.117.018
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	110.000
	Egenkapital i alt	<u>42.800.423</u>	<u>43.727.018</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.417.718	1.646.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.417.718</u>	<u>1.646.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	387.648	387.648
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>387.648</u>	<u>387.648</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.900	124.188
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	18.447	0
	Selskabsskat	0	68.499
	Anden gæld	90.880	100.245
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>165.227</u>	<u>292.932</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>552.875</u>	<u>680.580</u>
	Passiver i alt	<u>44.771.016</u>	<u>46.053.598</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.864	100.864
Andre omkostninger til social sikring	5.220	4.989
	<u>106.084</u>	<u>105.853</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	410.344
Årets regulering af udskudt skat	-228.282	65.600
	<u>-228.282</u>	<u>475.944</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.574.943	11.574.943
Kostpris ultimo	<u>11.574.943</u>	<u>11.574.943</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.195.057	1.945.057
Årets regulering til dagsværdi	0	250.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.195.057</u>	<u>2.195.057</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.770.000</u>	<u>13.770.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendommenes type (bolig, kontor, butik mv.), alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalens løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	6,50
Laveste afkastprocent	5,00

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	1.560.000	1.560.000
Kostpris ultimo	1.560.000	1.560.000
Nedskrivninger primo	-179.129	-286.643
Årets nedskrivninger	102.327	107.514
Nedskrivninger ultimo	-76.802	-179.129
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.483.198	1.380.871

6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse udgør tilgodehavender hos direktionen og består af almindelige handelsmellemværender. Tilgodehavendet er således ikke renteberegnet. Tilgodehavendet er indbetalt i 2018.

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000

8. Overført resultat

Overført resultat primo	43.117.018	41.719.866
Årets overførte overskud eller underskud	-924.595	1.397.152
	42.192.423	43.117.018

9. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	110.000	900.000
Udloddet udbytte	-110.000	-900.000
Udbytte for regnskabsåret	108.000	110.000
	108.000	110.000

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.124 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi for pantsatte aktiver pr. 31. december 2018 udgør 5.716 t.kr. Bankgælden udgør pr. 31. december 2018 i alt 0 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på 630 t.kr.