

GØSØ II A/S

Toppen 3, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 11 88 45 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2016.

Steffen Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 16. februar 2016

Direktion

Steffen Østergaard

Bestyrelse

Steffen Østergaard
direktør

Karen M. Østergaard

Poul Erik Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i GØSØ II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for GØSØ II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 16. februar 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Steen Overgaard Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	GØSØ II A/S Toppen 3 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 11 88 45 71 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december 28. regnskabsår
Bestyrelse	Steffen Østergaard, direktør Karen M. Østergaard Poul Erik Nielsen
Direktion	Steffen Østergaard
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
Associeret virksomhed	G. Østergaard Invest A/S, Horsens

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er drift af udlejningsejendomme og investeringsaktivitet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i en periode har været lav, knytter dig sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af fast ejendom.

Det er ledelsens opfattelse at de indregnede værdier er udtryk for ejendommenes dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 537.017 mod 549.256 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 957.552 mod 1.440.126 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GØSØ II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter periodens periodiserede lejeindtægter.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	537.017	549.256
1 Personaleomkostninger	-106.606	-114.628
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1.843	-256.255
Driftsresultat	432.254	178.373
Nedskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed	0	-175.423
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	178.833
Andre finansielle indtægter	1.528.354	2.829.013
Nedskrivning af finansielle aktiver	-574.866	0
2 Andre finansielle omkostninger	-70.466	-1.242.404
Resultat før skat	1.315.276	1.768.392
Skat af årets resultat	-357.724	-328.266
Årets resultat	957.552	1.440.126
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	900.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	57.552	0
Disponeret fra overført resultat	0	-59.874
Disponeret i alt	957.552	1.440.126

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	15.433.000	15.431.158
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.433.000</u>	<u>15.431.158</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.255.168	1.738.833
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.255.168</u>	<u>1.738.833</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.688.168</u>	<u>17.169.991</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	94.059
	Tilgodehavende selskabsskat	0	27.379
6	Andre tilgodehavender	276.514	1.233.688
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>300</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>276.514</u>	<u>1.355.426</u>
	Andre værdipapirer	19.199.042	17.404.874
	Værdipapirer i alt	<u>19.199.042</u>	<u>17.404.874</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.337.548</u>	<u>11.889.148</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.813.104</u>	<u>30.649.448</u>
	Aktiver i alt	<u>47.501.272</u>	<u>47.819.439</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Aktiekapital		500.000	500.000
7 Overført resultat		<u>42.124.292</u>	<u>42.066.740</u>
Egenkapital i alt		<u>42.624.292</u>	<u>42.566.740</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>1.618.000</u>	<u>1.547.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.618.000</u>	<u>1.547.000</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		1.131.617	1.133.601
Deposita		<u>280.062</u>	<u>328.010</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.411.679</u>	<u>1.461.611</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.900	56.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		697.372	573.821
Selskabsskat		91.770	0
Anden gæld		96.259	113.367
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>900.000</u>	<u>1.500.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.847.301</u>	<u>2.244.088</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.258.980</u>	<u>3.705.699</u>
Passiver i alt		<u>47.501.272</u>	<u>47.819.439</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.920	100.920
Andre omkostninger til social sikring	5.512	4.708
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>174</u>	<u>9.000</u>
	<u>106.606</u>	<u>114.628</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>70.466</u>	<u>1.242.404</u>
	<u>70.466</u>	<u>1.242.404</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo		<u>1.135.165</u>
Kostpris ultimo		<u>1.135.165</u>
Afskrivninger primo		<u>1.135.165</u>
Afskrivninger ultimo		<u>1.135.165</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>13.397.095</u>	<u>13.397.095</u>
Kostpris ultimo	<u>13.397.095</u>	<u>13.397.095</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.034.063	2.290.318
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.842</u>	<u>-256.255</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.035.905</u>	<u>2.034.063</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.433.000</u>	<u>15.431.158</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 forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på mellem 5,75 % og 7,25 %.

5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Anskaffelsessum primo	<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
Kostpris ultimo	<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
Opskrivning primo	<u>-280.000</u>	<u>-280.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>-280.000</u>	<u>-280.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Associeret virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
G. Østergaard Invest A/S	Horsens	22 %

- 6. Andre tilgodehavender**
Langfristede tilgodehavender udgør 58 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	42.066.740	42.126.614
Årets overførte overskud eller underskud	<u>57.552</u>	<u>-59.874</u>
	<u>42.124.292</u>	<u>42.066.740</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	1.131.618	1.131.618	1.133.601
Deposita	0	0	280.062	328.010
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>697.372</u>	<u>573.821</u>
	<u>0</u>	<u>1.131.618</u>	<u>2.109.052</u>	<u>2.035.432</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt pantebrev i ejendom på i alt kr. 1.250.000. Ejerpantebrevet er med meddelelse til Steffen Østergaard.

Til sikkerhed for gæld til Nordea Bank t.kr. 1.131 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.804 t.kr.

**10. Nærtstående parter
Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Steffen Østergaard, Toppen 3, 7120 Vejle Øst