

**GØSØ II A/S**

**Toppen 3, 7120 Vejle Øst**

---

**Årsrapport for**

**2019**

---

**CVR-nr. 11 88 45 71**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020.

---

**Steffen Østergaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 29. maj 2020

### Direktion

Steffen Østergaard

### Bestyrelse

Steffen Østergaard  
direktør

Karen M. Østergaard

Poul Erik Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionæren i GØSØ II A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for GØSØ II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 29. maj 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor  
mne34140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	GØSØ II A/S Toppen 3 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 11 88 45 71
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 32. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Østergaard, direktør Karen M. Østergaard Poul Erik Nielsen
<b>Direktion</b>	Steffen Østergaard
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme og investeringsaktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.293 t.kr. mod -817 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2019 i alt 44.986 t.kr.

Selskabets ejendomsportofølje består hovedsageligt af retailejendomme beliggende i Vejle. Ejendommene er i det væsentligste værdiansat på baggrund af en nettoforrentning på 6,50%.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det er endnu for tidligt, at vurdere hvilken betydning det har for selskabets investeringsejendomme, der blandt andet udlejes til detailbranchen. Det har dog ikke nogen påvirkning på selskabets finansielle stilling.

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

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

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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 ejendommens 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 nettorealiseringsværdien 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 samtidigt.

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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>397.896</b>	<b>186.064</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-270.000	0
1 Personaleomkostninger	-106.178	-106.084
<b>Driftsresultat</b>	<b>21.718</b>	<b>79.980</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	-40.166	102.327
Andre finansielle indtægter	3.047.520	870.493
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-287.564
Øvrige finansielle omkostninger	-8.799	-1.810.113
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.020.273</b>	<b>-1.044.877</b>
2 Skat af årets resultat	-727.147	228.282
<b>Årets resultat</b>	<b>2.293.126</b>	<b>-816.595</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	2.182.526	0
Disponeret fra overført resultat	0	-924.595
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.293.126</b>	<b>-816.595</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	13.500.000	13.770.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.500.000</u>	<u>13.770.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.443.032	1.483.198
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.443.032</u>	<u>1.483.198</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.943.032</u></b>	<b><u>15.253.198</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	203.384
	Andre tilgodehavender	133.319	276.756
	Tilgodehavender i alt	<u>133.319</u>	<u>480.140</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	27.026.340	23.315.987
	Værdipapirer i alt	<u>27.026.340</u>	<u>23.315.987</u>
	Likvide beholdninger	5.619.202	5.721.691
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>32.778.861</u></b>	<b><u>29.517.818</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.721.893</u></b>	<b><u>44.771.016</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	44.374.949	42.192.423
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>44.985.549</u></b>	<b><u>42.800.423</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.717.361	1.417.718
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.717.361</u></b>	<b><u>1.417.718</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	387.648	387.648
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>387.648</u>	<u>387.648</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.798	55.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	164.071	18.447
Selskabsskat	301.767	0
Anden gæld	98.699	90.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>631.335</u>	<u>165.227</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.018.983</u></b>	<b><u>552.875</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>47.721.893</u></b>	<b><u>44.771.016</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	100.864	100.864
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.314</u>	<u>5.220</u>
	<b><u>106.178</u></b>	<b><u>106.084</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	427.504	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>299.643</u>	<u>-228.282</u>
	<b><u>727.147</u></b>	<b><u>-228.282</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>11.574.943</u>	<u>11.574.943</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.574.943</u></b>	<b><u>11.574.943</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	2.195.057	2.195.057
Årets regulering til dagsværdi	<u>-270.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.925.057</u></b>	<b><u>2.195.057</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>13.500.000</u></b>	<b><u>13.770.000</u></b>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,50

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	1.560.000	1.560.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.560.000</b>	<b>1.560.000</b>
Nedskrivninger primo	-76.802	-179.129
Årets nedskrivninger	-40.166	102.327
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-116.968</b>	<b>-76.802</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.443.032</b>	<b>1.483.198</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	42.192.423	43.117.018
Årets overførte overskud eller underskud	2.182.526	-924.595
	<b>44.374.949</b>	<b>42.192.423</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	108.000	110.000
Udloddet udbytte	-108.000	-110.000
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	<b>110.600</b>	<b>108.000</b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 2019 udgør 6.180 t.kr. Bankgælden udgør pr. 31. december 2019 i alt 0 t.kr.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på 295 t.kr.		