

GØSØ II A/S

Toppen 3, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 11 88 45 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2022.

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 2021

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 20. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 20. juni 2022

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 34. regnskabsår
Bestyrelse	Steffen Østergaard, direktør Karen M. Østergaard Poul Erik Nielsen
Direktion	Steffen Østergaard
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme og investeringsaktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 177 t.kr. mod 121 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.489 t.kr. mod 1.394 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2021 i alt 48.076 t.kr.

Selskabets ejendomsportofølje består hovedsageligt af retailejendomme beliggende i Vejle. Ejendommene er i det væsentligste værdiansat på baggrund af en nettoforrentning på 6,75%.

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 tilbageførslers 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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 eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	176.527	121.482
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	-1.210.000
2 Personaleomkostninger	-107.912	-106.367
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.935	0
Driftsresultat	449.680	-1.194.885
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	19.627	-648.600
Andre finansielle indtægter	2.767.089	3.644.954
Øvrige finansielle omkostninger	-48.355	-39.519
Resultat før skat	3.188.041	1.761.950
Skat af årets resultat	-698.590	-368.370
Årets resultat	2.489.451	1.393.580
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	2.375.051	1.280.580
Disponeret i alt	2.489.451	1.393.580

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	12.690.000	12.290.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.690.000</u>	<u>12.290.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	773.452	794.432
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>773.452</u>	<u>794.432</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.463.452</u>	<u>13.084.432</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	50.590	135.314
	Tilgodehavender i alt	<u>50.590</u>	<u>135.314</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	34.852.211	31.660.639
	Værdipapirer i alt	<u>34.852.211</u>	<u>31.660.639</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.835.888</u>	<u>4.632.464</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.738.689</u>	<u>36.428.417</u>
	Aktiver i alt	<u>51.202.141</u>	<u>49.512.849</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	48.030.580	45.655.529
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Egenkapital i alt	<u>48.644.980</u>	<u>46.268.529</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.669.889	1.516.525
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.669.889</u>	<u>1.516.525</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	313.248	387.648
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>313.248</u>	<u>387.648</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.276	87.672
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	440.113	533.838
Selskabsskat	6.864	522.293
Anden gæld	57.771	183.939
Periodeafgrænsningsposter	0	12.405
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>574.024</u>	<u>1.340.147</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>887.272</u>	<u>1.727.795</u>
Passiver i alt	<u>51.202.141</u>	<u>49.512.849</u>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	44.374.949	110.600	44.985.549
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.280.580</u>	<u>113.000</u>	<u>1.393.580</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	45.655.529	113.000	46.268.529
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.375.051</u>	<u>114.400</u>	<u>2.489.451</u>
	<u>500.000</u>	<u>48.030.580</u>	<u>114.400</u>	<u>48.644.980</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi ultimo	12.690.000	34.852.211
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	400.000	2.049.570
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.864	100.864
Andre omkostninger til social sikring	7.048	5.503
	<u>107.912</u>	<u>106.367</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. 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	715.057	1.925.057
Årets regulering til dagsværdi	400.000	-1.210.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.115.057</u>	<u>715.057</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.690.000</u>	<u>12.290.000</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.

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.

Ejendommene omfatter i overvejende grad detailbutikker, som er beliggende i centrum af Vejle. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 6,75%. Den anvendte normaliserede indtjening er opgjort til 801 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	1.560.000	1.560.000
Kostpris ultimo	1.560.000	1.560.000
Nedskrivninger primo	-765.568	-116.968
Årets nedskrivninger	-20.980	-648.600
Nedskrivninger ultimo	-786.548	-765.568
Regnskabsmæssig værdi ultimo	773.452	794.432

5. 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 2021 udgør 2.775 t.kr. Bankgælden udgør pr. 31. december 2021 i alt 0 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på 208 t.kr.