

GØSØ II A/S

Toppen 3, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 11 88 45 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2023.

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 2022

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. april 2023

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 2022 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 24. april 2023

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
	E-mail: steffentoppen@gmail.com
	CVR-nr.: 11 88 45 71
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 35. 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 274 t.kr. mod 177 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.329 t.kr. mod 2.489 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 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.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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”.

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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	273.868	176.527
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.000	400.000
2 Personaleomkostninger	-108.005	-107.912
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-116.405	-18.935
Driftsresultat	59.458	449.680
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	148.059	19.627
Andre finansielle indtægter	1.063.156	2.767.089
Øvrige finansielle omkostninger	-5.579.958	-48.355
Resultat før skat	-4.309.285	3.188.041
Skat af årets resultat	980.443	-698.590
Årets resultat	-3.328.842	2.489.451
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	0	2.375.051
Disponeret fra overført resultat	-3.446.642	0
Disponeret i alt	-3.328.842	2.489.451

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	582.023	0
4	Investeringsjendomme	<u>12.700.000</u>	<u>12.690.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.282.023</u>	<u>12.690.000</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>921.511</u>	<u>773.452</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>921.511</u>	<u>773.452</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.203.534</u>	<u>13.463.452</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	312.983	0
	Andre tilgodehavender	<u>15.378</u>	<u>50.590</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>328.361</u>	<u>50.590</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>30.031.353</u>	<u>34.852.211</u>
	Værdipapirer i alt	<u>30.031.353</u>	<u>34.852.211</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.026.957</u>	<u>2.835.888</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.386.671</u>	<u>37.738.689</u>
	Aktiver i alt	<u>46.590.205</u>	<u>51.202.141</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	44.583.938	48.030.580
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Egenkapital i alt	<u>45.201.738</u>	<u>48.644.980</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	689.446	1.669.889
Hensatte forpligtelser i alt	<u>689.446</u>	<u>1.669.889</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	429.923	313.248
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>429.923</u>	<u>313.248</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.300	69.276
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.262	440.113
Selskabsskat	0	6.864
Anden gæld	95.986	57.771
Periodeafgrænsningsposter	99.550	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>269.098</u>	<u>574.024</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>699.021</u>	<u>887.272</u>
Passiver i alt	<u>46.590.205</u>	<u>51.202.141</u>

1 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
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	0	2.375.051	114.400	2.489.451
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	48.030.580	114.400	48.644.980
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.446.642	117.800	-3.328.842
	500.000	44.583.938	117.800	45.201.738

Noter

	2022	2021
1. Oplysninger om dagsværdi		
	Investerings-	Børsnoterede
	ejendomme	aktier
Dagsværdi ultimo	12.700.000	30.031.353
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	10.000	-5.492.955
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.864	100.864
Andre omkostninger til social sikring	7.141	7.048
	108.005	107.912
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	698.428	0
Kostpris ultimo	698.428	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-116.405	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-116.405	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	582.023	0
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.574.943	11.574.943
Kostpris ultimo	11.574.943	11.574.943
Regulering til dagsværdi primo	1.115.057	715.057
Årets regulering til dagsværdi	10.000	400.000
Regulering til dagsværdi ultimo	1.125.057	1.115.057
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.700.000	12.690.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 t.kr. 841.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	1.560.000	1.560.000
Kostpris ultimo	<u>1.560.000</u>	<u>1.560.000</u>
Nedskrivninger primo	-786.548	-765.568
Årets nedskrivninger	148.059	-20.980
Nedskrivninger ultimo	<u>-638.489</u>	<u>-786.548</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>921.511</u>	<u>773.452</u>

6. 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 2022 udgør 2.652 t.kr. Bankgælden udgør pr. 31. december 2022 i alt 0 t.kr.