

# **Gødvad Ejendomme ApS**

Granhøjvej 1, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 28 12 03 11

## **Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2022.

---

Michael Baad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Gødvad Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. januar 2022

### Direktion

Michael Baad  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Gødvad Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Gødvad Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Silkeborg, den 25. januar 2022

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Martin Husted**

Registreret revisor  
mne34266

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Gødvad Ejendomme ApS Granhøjvej 1 8600 Silkeborg
	Telefon: 70 27 39 39 Telefax: 70 27 49 49
	CVR-nr.: 28 12 03 11 Stiftet: 23. september 2004 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Michael Baad, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg
<b>Modervirksomhed</b>	Michael Baad Holding ApS 29 92 24 97

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning samt køb og salg af ejendomme.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 445.451 kr. mod 239.995 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.390.363 kr. mod 18.466 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Der forventes løbende driftsoverskud i de kommende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>445.451</b>	<b>239.995</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.747.130	0
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-2.321	-94.048
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.190.260</b>	<b>145.947</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-124.544	-122.299
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.065.716</b>	<b>23.648</b>
Skat af årets resultat	-675.353	-5.182
<b>Årets resultat</b>	<b>2.390.363</b>	<b>18.466</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	150.000
Overføres til overført resultat	2.090.363	0
Disponeret fra overført resultat	0	-131.534
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.390.363</b>	<b>18.466</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.179	0
3 Investeringsejendomme	8.290.000	4.011.449
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.315.179</u>	<u>4.011.449</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.315.179</u></b>	<b><u>4.011.449</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.688	20.938
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	64.148
Andre tilgodehavender	0	14
Tilgodehavender i alt	<u>29.688</u>	<u>85.100</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>30.219</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>29.688</u></b>	<b><u>115.319</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.344.867</u></b>	<b><u>4.126.768</u></b>



## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	2.133.641	43.278
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	150.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.583.641</b>	<b>343.278</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	804.578	163.259
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>804.578</b>	<b>163.259</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.807.288	2.795.981
Deposita	51.080	6.080
Selskabsskat	34.034	17.600
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	140.615	513.157
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.033.017	3.332.818
Kortfristet del af langfristet gæld	213.000	166.000
Gæld til pengeinstitutter	123.005	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.777	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	101.280	0
Selskabsskat	17.600	18.678
Anden gæld	417.969	87.735
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	923.631	287.413
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.956.648</b>	<b>3.620.231</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.344.867</b>	<b>4.126.768</b>

### 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. oktober 2020	150.000	43.278	150.000	343.278
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.090.363	300.000	2.390.363
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>2.133.641</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>2.583.641</u></b>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	<u>27.500</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<u><b>27.500</b></u>	<u><b>0</b></u>
Årets afskrivninger	<u>-2.321</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021</b>	<u><b>-2.321</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<u><b>25.179</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	4.011.449	2.322.149
Tilgang i årets løb	<u>1.531.421</u>	<u>1.689.300</u>
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<u><b>5.542.870</b></u>	<u><b>4.011.449</b></u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.747.130</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2021</b>	<u><b>2.747.130</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<u><b>8.290.000</b></u>	<u><b>4.011.449</b></u>

Værdierne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

---

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit Realkredit, hovedstol 1.510.000	1.166.560	1.240.964
Nykredit Realkredit, hovedstol 543.000	497.871	525.880
Nykredit Realkredit, hovedstol 740.000	686.426	713.227
Nykredit Realkredit, hovedstol 500.000	463.802	481.910
Nykredit Realkredit, hovedstol 1.252.000	1.205.629	0
	<u>4.020.288</u>	<u>2.961.981</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-213.000</u>	<u>-166.000</u>
	<b><u>3.807.288</u></b>	<b><u>2.795.981</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.020.288 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 8.290.000 kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michael Baad Holding ApS, CVR-nr. 29 92 24 97 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gødvad Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabet har valgt, at fra og med regnskabsåret 2021 måles selskabets investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabsloven §38, da det vurderes, at give et mere retvisende billede. Sammenligningstal er ikke tilpasset, da det ikke har været muligt at foretage en vurdering af investeringsejendommens dagsværdi pr. 30. september 2020.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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. Ejendomme 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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gødvad Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 balance-dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Baad

---

Som Direktør  
På vegne af Gødvad Ejendomme ApS  
PID: 9208-2002-2-471348882187  
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2022 kl.: 13:49:09  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Baad

---

Som Dirigent  
På vegne af Gødvad Ejendomme ApS  
PID: 9208-2002-2-471348882187  
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2022 kl.: 13:49:09  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Martin Husted

---

Som Registreret revisor  
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker  
RID: 76964298  
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2022 kl.: 16:49:05  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6499e8uwuM246821636

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).