

GO-BOLIGINVEST ApS

Galgetoften 57

6630 Rødding

CVR-nr. 29 83 61 40

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2018

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2019

Gert Lykkebo Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	GO-BOLIGINVEST ApS Galgetoften 57 6630 Rødding
	CVR-nr.: 29 83 61 40
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Vejen
Direktion	Gert Lykkebo Nielsen, direktør Ole Bennetsen, direktør
Revisor	Revisionskontoret Fredericia-Vejle Godkendt Revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for GO-BOLIGINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 29. april 2019

Direktion

Gert Lykkebo Nielsen
direktør

Ole Bennetsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i GO-BOLIGINVEST ApS

Vi har opstillet årsrapporten for GO-BOLIGINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 29. april 2019

Revisionskontoret Fredericia-Vejle
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 34 88 31

Kasper Toftegaard Winkler
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34083

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udlejning af boliger og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 450.064, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.824.279.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GO-BOLIGINVEST ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	57-96 %

Anvendt regnskabspraksis

Ejendom med restværdi på 96% er erhvervet på tvangsauktion og markant under markedspris, hvorfor der for denne ene ejendom er fastsat en restværdi tæt på kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 samt 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominal værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		771.676	679.897
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		771.676	679.897
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-33.510</u>	<u>-30.420</u>
Resultat før finansielle poster		738.166	649.477
Finansielle omkostninger		<u>-163.956</u>	<u>-181.236</u>
Resultat før skat		574.210	468.241
Skat af årets resultat		<u>-124.146</u>	<u>-113.982</u>
Årets resultat		<u>450.064</u>	<u>354.259</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>450.064</u>	<u>354.259</u>
		<u>450.064</u>	<u>354.259</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.219.743	9.079.403
Materielle anlægsaktiver		9.219.743	9.079.403
Anlægsaktiver i alt		9.219.743	9.079.403
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.024
Andre tilgodehavender		0	13.713
Tilgodehavender		0	14.737
Likvide beholdninger		0	83.100
Omsætningsaktiver i alt		0	97.837
Aktiver i alt		9.219.743	9.177.240

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.699.279</u>	<u>2.249.215</u>
Egenkapital	2	<u>2.824.279</u>	<u>2.374.215</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.581.543</u>	<u>5.899.974</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>5.581.543</u>	<u>5.899.974</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	317.423	314.280
Banker		94.937	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.337	26.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.395	50.932
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.239	212.343
Selskabsskat		68.146	55.982
Anden gæld		15.346	35.184
Deposita		<u>241.098</u>	<u>207.373</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>813.921</u>	<u>903.051</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.395.464</u>	<u>6.803.025</u>
Passiver i alt		<u>9.219.743</u>	<u>9.177.240</u>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	2.249.215	2.374.215
Årets resultat	<u>0</u>	<u>450.064</u>	<u>450.064</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>2.699.279</u>	<u>2.824.279</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2018</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2018</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.214.254</u>	<u>5.898.966</u>	<u>317.423</u>	<u>4.264.450</u>
	<u>6.214.254</u>	<u>5.898.966</u>	<u>317.423</u>	<u>4.264.450</u>

Noter

4 Eventualposter mv.

Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i ejendomme:

Pantebrev nom. 2.035.000 til Nykredit Realkredit A/S

Pantebrev nom. 542.000 til Nykredit Realkredit A/S

Pantebrev nom. 828.000 til BRF Kredit A/S

Pantebrev nom. 2.587.000 til Nykredit Realkredit A/S

Pantebrev nom. 1.081.000 til DLR Kredit A/S

Pantebrev nom. 776.000 til DLR A/S

Ejerpantebrev nom. 200.000 til sikkerhed for bankgæld.

Den bogførte værdi af ejendomme omfattet af ovenstående sikkerhedsstillelser er pr. 31.12.2018 t.kr. 9.220.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut kr. 776.000, er der afgivet bankgaranti.