

## **GO-BOLIGINVEST ApS**

Galgetoften 57

6630 Rødding

CVR-nr. 29 83 61 40

## **Årsrapport for 2017**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2018

---

Gert Lykkebo Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	GO-BOLIGINVEST ApS Galgetoften 57 6630 Rødding
	CVR-nr.: 29 83 61 40
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Hjemsted: Vejen
<b>Direktion</b>	Gert Lykkebo Nielsen, direktør Ole Bennetsen, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionskontoret Fredericia-Vejle Godkendt Revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 11. maj 2018

### Direktion

Gert Lykkebo Nielsen  
direktør

Ole Bennetsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til ledelsen i GO-BOLIGINVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for GO-BOLIGINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisorer's Etiske 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.

Fredericia, den 11. maj 2018

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 2017 udviser et overskud på kr. 354.259, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.374.215.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GO-BOLIGINVEST ApS for 2017 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 2017 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 indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger i form af ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

### 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 %

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.



---

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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 acontoskatte.

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>679.897</b>	<b>598.263</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>679.897</b>	<b>598.263</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-30.420</u>	<u>-30.420</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>649.477</b>	<b>567.843</b>
Finansielle omkostninger		<u>-181.236</u>	<u>-170.569</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>468.241</b>	<b>397.274</b>
Skat af årets resultat		<u>-113.982</u>	<u>-90.546</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>354.259</u></b>	<b><u>306.728</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>354.259</u>	<u>306.728</u>
		<b><u>354.259</u></b>	<b><u>306.728</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.079.403	8.129.168
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.079.403</b>	<b>8.129.168</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.079.403</b>	<b>8.129.168</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.024	5.123
Andre tilgodehavender		13.713	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.737</b>	<b>5.123</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.100</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>97.837</b>	<b>5.123</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.177.240</b>	<b>8.134.291</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.249.215</u>	<u>1.894.956</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>2.374.215</u></b>	<b><u>2.019.956</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.899.974</u>	<u>5.439.567</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>5.899.974</u></b>	<b><u>5.439.567</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	314.280	272.079
Banker		0	92.734
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.957	21.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.932	28.899
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		212.343	7.943
Selskabsskat		55.982	34.452
Anden gæld		35.184	9.677
Deposita		<u>207.373</u>	<u>207.373</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>903.051</u></b>	<b><u>674.768</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.803.025</u></b>	<b><u>6.114.335</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.177.240</u></b>	<b><u>8.134.291</u></b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har 1 ulønnet direktør ansat.

## 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	1.894.956	2.019.956
Årets resultat	<u>0</u>	<u>354.259</u>	<u>354.259</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.249.215</u></b>	<b><u>2.374.215</u></b>

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	1.588.228	1.713.228
Årets resultat	<u>0</u>	<u>306.728</u>	<u>306.728</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.894.956</u></b>	<b><u>2.019.956</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2017</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.711.646</u>	<u>6.214.254</u>	<u>314.280</u>	<u>4.603.524</u>
	<b><u>5.711.646</u></b>	<b><u>6.214.254</u></b>	<b><u>314.280</u></b>	<b><u>4.603.524</u></b>

## Noter

### 4 Eventualposter m.v.

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.

Ejendomme er medtaget til kr. 9.079.403

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