

Good Group Ejendomme ApS
Østergade 56
6270 Tønder

CVR-nummer: 32554695

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Good Group Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den / 2017

Direktion

Thomas Kragh

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt levering af erhvervsservice ydelser.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

		2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE		456.170	435.499
Personaleomkostninger.....	1	-179.721	-169.884
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-76.113	-66.972
DRIFTSRESULTAT		200.336	198.643
Andre finansielle omkostninger.....		-142.629	-175.757
RESULTAT FØR SKAT		57.707	22.886
Skat af årets resultat.....		-10.870	-6.023
ÅRETS RESULTAT		46.837	16.863
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		180.994	0
Overført resultat.....		-134.157	16.863
DISPONERET I ALT		46.837	16.863

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

		2016	2015
Grunde og bygninger	2	7.422.159	7.011.378
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	196.550	226.376
Materielle anlægsaktiver		7.618.709	7.237.754
ANLÆGSAKTIVER		7.618.709	7.237.754
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.717	96.369
Andre tilgodehavender		4.320	2.236
Tilgodehavender		84.037	98.605
OMSÆTNINGSAKTIVER		84.037	98.605
AKTIVER		7.702.746	7.336.359

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

		2016	2015
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		0	134.157
Forslag til udbytte for regnskabsåret		180.994	0
EGENKAPITAL	3	1.180.994	1.134.157
Hensættelse til udskudt skat		38.824	2.991
HENSATTE FORPLIGTELSER		38.824	2.991
Prioritetsgæld.....		3.480.526	3.571.454
Kreditinstitutter.....		305.422	405.081
Anden gæld.....		75.585	90.785
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.861.533	4.067.320
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		180.000	170.000
Kreditinstitutter.....		123.176	201.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		-1	2
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.282.177	1.725.235
Anden gæld.....		36.043	35.276
Kortfristede gældsforpligtelser		2.621.395	2.131.891
GÆLDSFORPLIGTELSER		6.482.928	6.199.211
PASSIVER		7.702.746	7.336.359
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2016	2015
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger.....	177.732	168.440
Andre omkostninger til social sikring	1.989	1.444
	<u>179.721</u>	<u>169.884</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	7.162.832	267.363
Tilgang i årets løb	457.068	0
Afgang i årets løb	0	0
	<u>7.619.900</u>	<u>267.363</u>
Kostpris 31. december 2016		
Af-/nedskrivninger, primo	-151.454	-40.987
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-46.287	-29.826
	<u>-197.741</u>	<u>-70.813</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>7.422.159</u>	<u>196.550</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Selskabskapital	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat.....	134.157	-134.157	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	180.994	180.994
	<u>1.134.157</u>	<u>46.837</u>	<u>1.180.994</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.661.456	3.570.526	90.000	0
Kreditinstitutter	485.081	395.422	90.000	30.000
Anden gæld	90.785	75.585	0	0
	<u>4.237.322</u>	<u>4.041.533</u>	<u>180.000</u>	<u>30.000</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationsselskabet Good Group Holding ApS. Som helejet datterselskab til administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet et pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for bankengagement i er der tinglyst et ejerpant på nominelt 3.220.000 kr. i selskabets ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Good Group Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Good Group Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	6.263.554 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	75.000 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.