

Good Group Ejendomme ApS  
Østergade 56  
6270 Tønder

CVR-nummer: 32554695

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den        /        2019

---

Dirigent

**Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Resultatopgørelse .....	5
Balance .....	6
Noter .....	8
Anvendt regnskabspraksis .....	10

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 14. januar 2019

**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 2018**

		2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>569.926</b>	<b>377.857</b>
Personaleomkostninger.....	1	-189	-122.110
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-129.501	-84.779
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>440.236</b>	<b>170.968</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-395.027	-108.844
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>45.209</b>	<b>62.124</b>
Skat af årets resultat.....		-9.928	-15.696
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35.281</b>	<b>46.428</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		35.281	46.428
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>35.281</b>	<b>46.428</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**AKTIVER**

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	14.697.219	14.807.503
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	91.455	201.330
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.788.674</b>	<b>15.008.833</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>14.788.674</b>	<b>15.008.833</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	82.097	15.662
<b>Tilgodehavender</b>	<b>82.097</b>	<b>15.662</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>82.097</b>	<b>15.662</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>14.870.771</b>	<b>15.024.495</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**PASSIVER**

		2018	2017
Selskabskapital .....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		81.710	46.429
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2</b>	<b>1.081.710</b>	<b>1.046.429</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		13.496	34.962
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>13.496</b>	<b>34.962</b>
Prioritetsgæld.....		7.217.916	7.877.708
Kreditinstitutter.....		2.286.799	2.640.940
Anden gæld.....		233.400	115.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>9.738.115</b>	<b>10.634.298</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....		657.500	282.500
Kreditinstitutter.....		105.400	78.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		3.167.387	2.718.332
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		107.161	62.251
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse ....		0	167.659
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.037.450</b>	<b>3.308.806</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>13.775.565</b>	<b>13.943.104</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>14.870.771</b>	<b>15.024.495</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

	2018	2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	0	1
Lønninger.....	0	120.353
Andre omkostninger til social sikring .....	189	1.757
	<b>189</b>	<b>122.110</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Selskabskapital .....	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat.....	46.429	35.281	81.710
	<b>1.046.429</b>	<b>35.281</b>	<b>1.081.710</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	8.052.706	7.636.916	419.000	5.540.000
Kreditinstitutter .....	2.748.439	2.525.299	238.500	1.650.000
Anden gæld .....	115.650	233.400	0	0
	<b>10.916.795</b>	<b>10.395.615</b>	<b>657.500</b>	<b>7.190.000</b>



## NOTER

### **4 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.

### **5 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 4.020.000 kr. i selskabets ejendomme.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Good Group Ejendomme ApS for 2018 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.

#### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger 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**

### **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 nominel værdi.