

Good Group Ejendomme ApS
Østergade 56
6270 Tønder

CVR-nummer: 32554695

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2020

Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den / 2020

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 2019

		2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE		544.379	569.926
Personaleomkostninger.....	1	-31.849	-189
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-128.008	-129.501
DRIFTSRESULTAT		384.522	440.236
Andre finansielle omkostninger.....		-377.090	-395.027
RESULTAT FØR SKAT		7.432	45.209
Skat af årets resultat.....		40.388	-9.928
ÅRETS RESULTAT		47.820	35.281
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		47.820	35.281
DISPONERET I ALT		47.820	35.281

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	14.570.147	14.697.219
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	72.238	91.455
Materielle anlægsaktiver	14.642.385	14.788.674
ANLÆGSAKTIVER	14.642.385	14.788.674
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	91.683	82.097
Igangværende arbejder for fremmed regning	11.500	0
Udskudt skatteaktiv	45.108	0
Tilgodehavender	148.291	82.097
OMSÆTNINGSAKTIVER	148.291	82.097
AKTIVER	14.790.676	14.870.771

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

		2019	2018
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		129.530	81.710
EGENKAPITAL	2	1.129.530	1.081.710
Hensættelse til udskudt skat		0	13.496
HENSATTE FORPLIGTELSER		0	13.496
Prioritetsgæld.....		6.778.736	7.217.916
Kreditinstitutter.....		2.011.786	2.286.799
Anden gæld.....		248.700	233.400
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.039.222	9.738.115
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		697.500	657.500
Kreditinstitutter.....		108.125	105.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1	2
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.783.349	3.167.387
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		32.949	107.161
Kortfristede gældsforpligtelser		4.621.924	4.037.450
GÆLDSFORPLIGTELSER		13.661.146	13.775.565
PASSIVER		14.790.676	14.870.771
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Selskabskapital primo.....	1.000.000	1.000.000
Selskabskapital ultimo	1.000.000	1.000.000
Overført resultat, primo	81.710	46.429
Årets resultat.....	47.820	35.281
Overført resultat ultimo	129.530	81.710
EGENKAPITAL	1.129.530	1.081.710

NOTER

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	0
Lønninger.....	28.438	0
Pensioner	3.127	0
Andre omkostninger til social sikring	284	189
	<u>31.849</u>	<u>189</u>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Selskabskapital	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat.....	81.710	47.820	129.530
	<u>1.081.710</u>	<u>47.820</u>	<u>1.129.530</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.636.918	7.193.736	415.000	5.145.000
Kreditinstitutter	2.525.299	2.294.286	282.500	0
Anden gæld	233.400	248.700	0	0
	<u>10.395.617</u>	<u>9.736.722</u>	<u>697.500</u>	<u>5.145.000</u>

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 gæld i realkreditinstituttet på kr. 7.226.350 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 14.570.147.

Til sikkerhed for bankengagement med en restgæld på kr. 2.406.610 er der tinglyst et ejerpant på nominelt kr. 4.020.000 i selskabets ejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Good Group Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 deklareres.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10 - 50 år	12.286.500 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1 - 10 år	0 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 salgsmkostninger 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.