

Good Group Ejendomme ApS  
Østergade 56  
6270 Tønder

CVR-nummer: 32554695

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den        /        2023

---

Dirigent

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



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Resultatopgørelse .....	5
Balance .....	6
Egenkapitalopgørelse .....	8
Noter .....	9
Anvendt regnskabspraksis .....	10

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, d.d.

**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 2022**

		2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>466.170</b>	<b>613.196</b>
Personaleomkostninger.....	1	4.403	-2.767
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-124.609	-128.008
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>345.964</b>	<b>482.421</b>
Finansielle indtægter.....		0	14.468
Andre finansielle omkostninger.....		-115.485	-329.840
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>230.479</b>	<b>167.049</b>
Skat af årets resultat.....		-50.704	-36.748
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>179.775</b>	<b>130.301</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		179.775	130.301
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>179.775</b>	<b>130.301</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

	2022	2021
Grunde og bygninger .....	14.243.775	14.352.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	17.985	33.804
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.261.760</b>	<b>14.386.369</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>14.261.760</b>	<b>14.386.369</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	54.603	53.684
Udskudt skatteaktiv .....	96.259	79.555
Periodeafgrænsningsposter .....	6.667	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>157.529</b>	<b>133.239</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>157.529</b>	<b>133.239</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>14.419.289</b>	<b>14.519.608</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

		2022	2021
Selskabskapital .....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		442.944	263.169
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>1.442.944</b>	<b>1.263.169</b>
Prioritetsgæld.....		6.919.076	7.067.447
Kreditinstitutter.....		0	0
Anden gæld.....		253.630	216.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>7.172.706</b>	<b>7.283.747</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....		163.500	406.676
Kreditinstitutter.....		158.742	79.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3	4
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		5.367.298	919.948
Selskabsskat.....		67.408	54.142
Anden gæld.....		46.688	4.512.489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.803.639</b>	<b>5.972.692</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>12.976.345</b>	<b>13.256.439</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>14.419.289</b>	<b>14.519.608</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo.....	1.000.000	1.000.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
Overført resultat, primo .....	263.169	132.868
Årets resultat.....	179.775	130.301
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>442.944</b>	<b>263.169</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.442.944</b>	<b>1.263.169</b>



## NOTER

	2022	2021
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger.....	-4.403	0
Andre omkostninger til social sikring .....	0	2.767
	<u><b>-4.403</b></u>	<u><b>2.767</b></u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	7.336.049	7.082.576	163.500	6.386.000
Kreditinstitutter .....	138.076	0	0	0
Anden gæld .....	216.300	253.630	0	225.100
	<u><b>7.690.425</b></u>	<u><b>7.336.206</b></u>	<u><b>163.500</b></u>	<u><b>6.611.100</b></u>

### 3 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.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituttet med en lånerestgæld på kr. 7.232.421 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 14.243.775.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Good Group Ejendomme ApS for 2022 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**

Årsregnskabet 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.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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 finansiell 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 (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet 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 kildeskatte 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.