

**GODSET ApS**  
Grundtvigsvej 68, 7400 Herning

CVR-nr. 34 09 03 27

**Årsrapport**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2022

---

Ole Kirkegård Erlandsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for GODSET ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. november 2022

**Direktion**

Ole Kirkegård Erlandsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i GODSET ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for GODSET ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Herning, den 23. november 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Henning Jager Neldeberg**

statsautoriseret revisor  
mne32205

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	GODSET ApS Grundtvigsvej 68 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 09 03 27
	Stiftet: 22. december 2011
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Ole Kirkegård Erlandsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 477 t.kr. mod 644 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 217 t.kr. mod 976 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for GODSET ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og investeringsejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GODSET ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealizationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealizationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>477.019</b>	<b>644.197</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-186.000	634.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>291.019</b>	<b>1.278.197</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-12.077	-27.494
<b>Resultat før skat</b>	<b>278.942</b>	<b>1.250.703</b>
1 Skat af årets resultat	-62.156	-275.155
<b>Årets resultat</b>	<b>216.786</b>	<b>975.548</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	216.786	975.548
<b>Disponeret i alt</b>	<b>216.786</b>	<b>975.548</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>6.830.000</u>	<u>7.016.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.830.000</u>	<u>7.016.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.830.000</u></b>	<b><u>7.016.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.832	77.054
	Andre tilgodehavender	<u>1.470</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>85.302</u>	<u>77.054</u>
	Likvide beholdninger	<u>60.459</u>	<u>79.307</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>145.761</u></b>	<b><u>156.361</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.975.761</u></b>	<b><u>7.172.361</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	102.000	102.000
	Overført resultat	5.526.348	5.309.562
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.628.348</u></b>	<b><u>5.411.562</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	710.000	740.002
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>710.000</u></b>	<b><u>740.002</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til pengeinstitutter	0	318.750
4	Selskabsskat	92.158	124.712
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>92.158</u>	<u>443.462</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	175.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	120.841	86.149
	Gæld til tilknyttede virksomheder	216.453	91.931
	Selskabsskat	124.712	124.522
	Anden gæld	83.249	80.233
	Periodeafgrænsningsposter	0	19.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>545.255</u>	<u>577.335</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>637.413</u></b>	<b><u>1.020.797</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.975.761</u></b>	<b><u>7.172.361</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	102.000	4.334.014	4.436.014
Årets overførte overskud eller underskud	0	975.548	975.548
Egenkapital 1. oktober 2021	102.000	5.309.562	5.411.562
Årets overførte overskud eller underskud	0	216.786	216.786
	<b>102.000</b>	<b>5.526.348</b>	<b>5.628.348</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	92.158	124.712
Årets regulering af udskudt skat	-30.002	150.443
	<b>62.156</b>	<b>275.155</b>
	30/9 2022	30/9 2021
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	3.942.400	3.942.400
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>3.942.400</b>	<b>3.942.400</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	3.073.600	2.439.600
Årets regulering til dagsværdi	-186.000	634.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<b>2.887.600</b>	<b>3.073.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>6.830.000</b>	<b>7.016.000</b>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Herning, som er anskaffet i 2011. Ejendommen består af et beboelseslejemål og resten er erhvervslejemål. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes at udgøre 904 t.kr. samlet set for hele ejendommen. Årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 221 t.kr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregning er anvendt et afkast på 10%, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 10% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herning.

## Noter

---

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	493.750
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-175.000</u>
	<b>0</b>	<b>318.750</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	92.158	124.712
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>92.158</b>	<b>124.712</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 0 t.kr. har selskabet udstedt skadeløsbrev på 6.000 t.kr. samt ejerpantebrev på 1.775 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 6.830 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med OE Holding Herning ApS, CVR-nr. 29326053, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.