



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GODSET APS**

**GRUNDTVIGSVEJ 68, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. november 2020

---

Ole Kirkegård Erlandsen

**CVR-NR. 34 09 03 27**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**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 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Ole Kirkegård Erlandsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for GODSET ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. november 2020

Direktion:

---

Ole Kirkegård Erlandsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i GODSET ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for GODSET ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 24. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10056

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>655.054</b>	<b>498.309</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.439.600	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.094.654</b>	<b>498.309</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-48.111	-63.999
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.046.543</b>	<b>434.310</b>
Skat af årets resultat.....	3	-670.240	-95.548
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.376.303</b>	<b>338.762</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.376.303	338.762
<b>I ALT</b> .....		<b>2.376.303</b>	<b>338.762</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		6.382.000	3.942.400
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>6.382.000</b>	<b>3.942.400</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.382.000</b>	<b>3.942.400</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		36.821	77.418
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.018
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>36.821</b>	<b>86.436</b>
Likvide beholdninger.....		87.386	32.221
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>124.207</b>	<b>118.657</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.506.207</b>	<b>4.061.057</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		102.000	102.000
Overført resultat.....		4.334.015	1.957.711
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>4.436.015</b>	<b>2.059.711</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		589.559	43.841
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>589.559</b>	<b>43.841</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		893.750	1.518.750
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		124.522	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.018.272</b>	<b>1.518.750</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	175.000	175.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		92.886	73.337
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7	91.931	91.931
Anden gæld.....		102.544	98.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>462.361</b>	<b>438.755</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.480.633</b>	<b>1.957.505</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.506.207</b>	<b>4.061.057</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018/19: 0)			
	2019/20	2018/19	
	kr.	kr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	48.111	63.999	
	<b>48.111</b>	<b>63.999</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	124.522	95.548	
Regulering af udskudt skat.....	545.718	0	
	<b>670.240</b>	<b>95.548</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		3.942.400	
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>		<b>3.942.400</b>	
Årets opskrivninger .....		2.439.600	
<b>Opskrivninger 30. september 2020.....</b>		<b>2.439.600</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>		<b>6.382.000</b>	
<p>Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Herning, som er anskaffet i 2011. Ejendommen består af et beboelseslejemål og resten er erhvervslejemål. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes at udgøre 839 tkr. samlet set for hele ejendommen. Årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 201 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 10%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 10% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herning.</p>			

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2019.....			102.000	1.957.712	2.059.712	
Forslag til resultatdisponering.....				2.376.303	2.376.303	
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>			<b>102.000</b>	<b>4.334.015</b>	<b>4.436.015</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	30/9 2020	Afdrag	Restgæld	30/9 2019	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.068.750	175.000	193.750	1.693.750	175.000	
Skyldigt sambeskatningsbidrag..	124.522	0	0	0	0	
	<b>1.193.272</b>	<b>175.000</b>	<b>193.750</b>	<b>1.693.750</b>	<b>175.000</b>	
 <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>						<b>7</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
 <b>Eventualforpligtelser</b>						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OE Holding Herning ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>9</b>
Til sikkerhed for bankgæld på 1.069 tkr. har virksomheden udstedt skadeløsbrev på 6.000 tkr. samt ejerpantebrev på 1.775 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 6.382 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GODSET ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsafgifter indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.