

# **GOTH ApS**

Ordrupvej 36  
4540 Fårevejle

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/01/2020**

---

**Ulrich Goth**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            GOTH ApS  
                                  Ordrupvej 36  
                                  4540 Fårevejle

e-mailadresse:        ug@gothejendomme.dk

CVR-nr:                 35839143

Regnskabsår:         01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er at drive virksomhed ved investering i og udlejning af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling, udover værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Der henvises til anvendt regnskabspraksis, samt note herom.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2019 været tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

### Regnskabsklasse:

Årsrapporten for Goth ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Rapporteringsvaluta:

Årsrapporten er aflagt 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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen:

#### Nettoomsætning:

Huslejeindtægter indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Bruttofortjeneste og -tab:

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver:

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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

**Balancen:****Materielle anlægsaktiver:****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Der har været anvendt en simpel afkastbaseret model, hvor de forventede lejeindtægter og driftsomkostninger har lagt til grund for udregningen af nettoglejeindtægten. Der har været anvendt en forrentningsfaktor på imellem 6,00 - 6,50% afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand, mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Forrentningsfaktor anvendt;

Næstved: 6,00 %

Korsør: 6,50 %

Herudover er der anvendt 50 kr./m<sup>2</sup> i vedligeholdelsesudgifter, 7.000 kr. pr. lejemål til henholdsvis administration og viceværtsforpligtigelser.

**Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

**Udbytte for regnskabsåret:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til nettorealiseringsværdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser:**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>5.447.107</b>	<b>1.440.320</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-744.852	-204.176
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>4.702.255</b>	<b>1.236.143</b>
Skat af årets resultat .....	1	-773.326	-227.480
<b>Årets resultat</b> .....		<b>3.928.929</b>	<b>1.008.663</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.928.929	1.008.663
<b>I alt</b> .....		<b>3.928.929</b>	<b>1.008.663</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		27.566.000	8.705.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>27.566.000</b>	<b>8.705.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.566.000</b>	<b>8.705.000</b>
Udskudte skatteaktiver .....		69.193	37.019
Andre tilgodehavender .....		157.364	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>226.557</b>	<b>37.019</b>
Likvide beholdninger .....		54.444	156.736
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>281.001</b>	<b>193.755</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>27.847.001</b>	<b>8.898.755</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		5.927.834	1.998.905
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.977.834</b>	<b>2.048.905</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.307.300	501.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.307.300</b>	<b>501.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		18.028.746	5.072.629
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.005.676	824.113
Deposita .....		797.282	286.776
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>19.831.704</b>	<b>6.183.518</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		601.460	162.730
Gæld til banker .....		118.308	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		10.395	1.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>730.163</b>	<b>164.532</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.561.867</b>	<b>6.348.050</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>27.847.001</b>	<b>8.898.755</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	32.174	-980
Ændring af udskudt skat	-805.500	-226.500
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-773.326</u>	<u>-227.480</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6.484.315	0	0
Tilgang	14.389.470	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.873.785</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	1.843.715	0	0
Årets opskrivning	4.848.500	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.692.215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.566.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	18.028.746	601.460	15.021.446
Deposita	797.282		797.282
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.005.676		1.005.676
	<b>19.831.704</b>	<b>601.460</b>	<b>16.824.404</b>

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0