



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

GOTH ApS
Peter Damsvej 2A
4180 Sorø

CVR-nummer 35 83 91 43

Årsrapport
1. januar - 31. december 2020
(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/4 2021

Ulrich Goth
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten 2020	13
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

GOTH ApS
Peter Damsvej 2A
4180 Sorø

E-mail: ug@gothejendomme.dk
CVR-nr.: 35 83 91 43

Direktion

Ulrich Høeg Goth

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel
Brinck Seidelins Gade 10
9800 Hjørring

Revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for GOTH 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 9. april 2021

Direktion

Ulrich Høeg Goth

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i GOTH ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GOTH ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår frivilligt valgt at lade årsrapporten revidere. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet ikke er revideret.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 9. april 2021

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Der er i forbindelse med aflæggelsen af regnskabet for sidste år sket en fejlkontering af en række låne- og omkostninger. Fejlene har ingen indvirkning på resultatet for indeværende regnskabsår, men forøger årets resultat og egenkapital for det foregående regnskabsår med t.kr. 109. Der henvises til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

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 2020

	2020	2019 (urevideret)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.213.993	598.610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.954.572	4.848.500
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	4.168.565	5.447.110
Andre finansielle omkostninger	-321.740	-604.833
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	3.846.825	4.842.277
Skat af årets resultat	-846.301	-804.315
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	3.000.524	4.037.962
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.000.524	4.037.962
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	3.000.524	4.037.962
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019 (urevideret)
2 Investeringsejendomme	33.741.000	27.566.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	33.741.000	27.566.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	33.741.000	27.566.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	84.406	157.364
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	197.311	0
Andre tilgodehavender	0	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	281.717	157.364
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	3.327.380	54.445
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.609.097	211.809
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	37.350.097	27.777.809
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020	2019 (urevideret)
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	9.037.391	6.036.867
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	9.087.391	6.086.867
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	1.710.069	1.269.096
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.710.069	1.269.096
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	20.534.113	17.888.724
Deposita	828.413	797.283
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	902.631	1.005.675
	<hr/>	<hr/>
3 Langfristede gældsforpligtelser	22.265.157	19.691.682
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	3.112.335	601.460
Kreditinstitutter	544.288	118.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10.396
Selskabsskat	405.328	0
Anden gæld	145.529	0
Periodeafgrænsningsposter	80.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	4.287.480	730.164
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	26.552.637	20.421.846
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	37.350.097	27.777.809
	<hr/>	<hr/>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 (urevideret)
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	5.927.834	1.998.905
Årets resultat	3.000.524	4.037.962
Rettelse af væsentlige fejl tidligere år	109.033	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	9.037.391	6.036.867
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	9.087.391	6.086.867
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

2 Materielle anlægsaktiver

**Investerings-
ejendomme**

Kostpris, primo	22.154.079
Tilgang i årets løb	5.778.380
Afgang i årets løb	-3.088.000
	<hr/>
Kostpris ultimo	24.844.459
	<hr/>
Opskrivninger, primo	5.941.969
Årets opskrivninger	2.954.572
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2020	8.896.541
	<hr/>
	33.741.000
	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme i henholdsvis Næstved og Korsør. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommstypen:

- Boligejendomme i Næstved 6 %
- Boligejendomme i Korsør 6,5 %

Årets udvikling i dagsværdien fordelt pr. kategori opgøres således.

Kategori	Primo dagsværdi	Tilgang/ afgang	Resultat- dagsværdi	Ultimo
Boligudlejningsejendomme Næstved	9.995.000	-3.088.000	-517.000	6.390.000
Boligudlejningsejendomme Korsør	17.571.000	5.778.380	4.001.620	27.351.000
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total	27.566.000	2.690.380	3.484.620	33.741.000
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 3.850.000.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	17.888.725	21.295.028	3.112.335	17.673.759
Deposita	797.282	828.413	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.005.675	902.631	0	0
	<u>19.691.682</u>	<u>23.026.072</u>	<u>3.112.335</u>	<u>17.673.759</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 24.886.000 og med restgæld kr. 21.295.028 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020 kr. 33.741.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for GOTH ApS for 2020 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.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret væsentlige fejl, som har indvirkning på årsrapporten.

Der er i forbindelse med aflæggelsen af regnskabet for sidste år sket en fejlkontering af en række låneomkostninger. Fejlene har ingen indvirkning på resultatet for indeværende regnskabsår, men forøger sammenligningsårets resultat og egenkapitalen med t.kr. 109. Endvidere er udskudt skatteaktiv påvirket med t.kr. - 69 og udskudt skat med t.kr. - 38, samt gæld til realkreditinstitutter med t.kr. 140.

Indvirkningen af de konstaterede fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo og tilretning af sammenligningstal har fundet sted.

Generelt om indregning og måling

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

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.

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 samt for betalte acontoskatter.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.