



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

GOTH ApS
Peter Damsvej 2A
4180 Sorø

CVR-nummer 35839143

Årsrapport
1. januar - 31. december 2021
(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

Ulrich Goth
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2021	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten 2021	13
Anvendt regnskabspraksis	16

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	Jyske Bank Algade 24 4000 Roskilde
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 6. april 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 6. april 2022

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. I løbet af året har selskabet købt 5 ejendomme for 14,9 mio. kr. Disse ejendomme er beliggende i Fjenneslev, Sorø og Korsør.

Årets udvikling og resultat anses 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 2021

	2021	2020
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	257.751	1.213.993
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.218.344	2.954.572
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	9.476.095	4.168.565
Andre finansielle omkostninger	-972.369	-321.740
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	8.503.726	3.846.825
Skat af årets resultat	-1.830.105	-846.301
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	6.673.621	3.000.524
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	6.673.621	3.000.524
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	6.673.621	3.000.524
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
2 Investeringsejendomme	55.311.000	33.741.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	55.311.000	33.741.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	55.311.000	33.741.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	46.750	84.406
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.447.352	197.311
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	2.494.102	281.717
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	97.043	3.327.380
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.591.145	3.609.097
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	57.902.145	37.350.097
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	15.711.012	9.037.391
EGENKAPITAL	15.761.012	9.087.391
Hensættelse til udskudt skat	3.467.112	1.710.069
HENSATTE FORPLIGTELSE	3.467.112	1.710.069
Prioritetsgæld	35.720.332	20.534.113
Deposita	1.195.736	828.413
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	525.935	902.631
3 Langfristede gældsforpligtelser	37.442.003	22.265.157
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	809.725	3.112.335
Kreditinstitutter	219.064	544.288
Selskabsskat	73.062	405.328
Anden gæld	130.167	145.529
Periodeafgrænsningsposter	0	80.000
Kortfristede gældsforpligtelser	1.232.018	4.287.480
GÆLD	38.674.021	26.552.637
PASSIVER	57.902.145	37.350.097
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	9.037.391	5.927.834
Årets resultat	6.673.621	3.000.524
Væsentlige fejl	0	109.033
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	15.711.012	9.037.391
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	15.761.012	9.087.391
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Personalemkostninger

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

NOTER

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	24.844.459
Tilgang i årets løb	16.665.456
Afgang i årets løb	-4.313.800
	<hr/>
Kostpris ultimo	37.196.115
	<hr/>
Opskrivninger, primo	8.896.541
Årets opskrivninger	9.218.344
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	18.114.885
	<hr/>
	55.311.000

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

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommstypen:

- Boligejendomme i Næstved 6,25 %
- Boligejendomme i Korsør 6-6,25 %
- Boligejendomme i Fjenneslev 6 %
- Boligejendomme i Sorø 5,25-5 %

Årets udvikling i dagsværdien fordelt pr. kategori opgøres således.

Kategori	Primo dagsværdi	Tilgang/ afgang	Resultat- dagsværdi	Ultimo
Boligudlejningsejendomme, Næstved	6.390.000	-4.313.800	-176.200	1.900.000
Boligudlejningsejendomme, Korsør	27.351.000	6.559.781	5.267.219	39.178.000
Boligudlejningsejendomme, Fjenneslev	0	1.924.750	-22.750	1.902.000
Boligudlejningsejendomme, Sorø	0	8.180.925	4.150.075	12.331.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total	33.741.000	12.351.656	9.218.344	55.311.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 4.200.000.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 38.440.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	23.646.449	36.530.057	809.725	31.326.521
Deposita	828.414	1.195.736	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	902.631	525.935	0	0
	<u>25.377.494</u>	<u>38.251.728</u>	<u>809.725</u>	<u>31.326.521</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 37.316.000 og med restgæld kr. 36.530.057 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021 kr. 55.311.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for GOTH ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 løb, 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.

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.

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, 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 erhvervsjendomme 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ulrich Høeg Goth

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-119986661428
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 17:17:01
Underskrevet med NemID

Ulrich Høeg Goth

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-119986661428
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 17:18:06
Underskrevet med NemID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor NEM ID
RID: 33591656
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 07:29:35
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: f5a47ahUPMH247399283

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.