

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Goodspeed Invest ApS

Møgelbjerg 57, 8500 Grenå

CVR-nr.: 36 40 03 90

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2022

\_\_\_\_\_  
Kenneth Goodspeed Porskjær, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: cc1490ntMQC24744238

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar 2021 - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 – 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 14

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Goodspeed Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Grenå den 13. april 2022

Direktion:

Virginia Olivia Porskjær

Kenneth Goodspeed Porskjær

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Goodspeed Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Goodspeed Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 13. april 2022

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor

mne11740

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Goodspeed Invest ApS  
Møgelbjerg 57  
8500 Grenå  
CVR-nr.: 36 40 03 90  
Stiftelsesdato: 6. oktober 2014  
Hjemsted: Grenå

### Ejere med ejerandel over 5%

Virginia Olivia Porskjær, Møgelbjerg 57, 8500 Grenå  
Kenneth Goodspeed Porskjær, Kirsebærhaven 55, 8520 Lystrup

### Direktion

Virginia Olivia Porskjær  
Kenneth Goodspeed Porskjær

### Pengeinstitut

Jyske Bank

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten i året og årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

Noter	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>110.568</b>	<b>98.812</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	69.000	-46.000
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>179.568</b>	<b>52.812</b>
Finansielle omkostninger	-20.492	-20.892
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>159.076</b>	<b>31.920</b>
Skat af årets resultat	-35.609	-7.850
<b>Årets resultat</b>	<b>123.467</b>	<b>24.070</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	30.000	30.000
Overførsel til næste år	93.467	-5.930
<b>Disponeret i alt</b>	<b>123.467</b>	<b>24.070</b>

## Balance

Noter	31/12 2021	31/12 2020
1 Investeringsejendomme	1.348.000	1.279.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.348.000	1.279.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.348.000</b>	<b>1.279.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.951	77.204
Tilgodehavender i alt	75.951	77.204
Likvide beholdninger	83.690	86.346
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>159.641</b>	<b>163.550</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.507.641</b>	<b>1.442.550</b>



## Balance

Noter	31/12 2021	31/12 2020
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	308.281	214.814
Forslag til udbytte for regnskabsåret	30.000	30.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>388.281</b>	<b>294.814</b>
Hensættelse til udskudt skat	115.964	92.012
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>115.964</b>	<b>92.012</b>
Anden gæld	950.000	1.000.000
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	950.000	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.976	10.876
Selskabsskat	7.657	1.198
Anden gæld	34.763	43.649
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	53.396	55.724
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.003.396</b>	<b>1.055.724</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.507.641</b>	<b>1.442.550</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	50.000	214.814	30.000
Betalt udbytte	0	0	-30.000
Forslag til resultatdisponering	0	93.467	30.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital ultimo	50.000	308.281	30.000

## Noter

	2021	2020
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 31/12 2020	1.100.000	1.100.000
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31/12 2021	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2020	179.000	225.000
Årets dagsværdireguleringer	69.000	-46.000
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2021	<u>248.000</u>	<u>179.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021	<u>1.348.000</u>	<u>1.279.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,0%
Højeste afkastprocent	9,0%
Laveste afkastprocent	7,0%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkarvet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.DKK 149. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra t.DKK 388 til t. DKK 272.

En reduktion af afkastkarvet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med t.DKK 193. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra t.DKK 539 til t. DKK 388.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringejendom.

## Noter

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2020	Gæld 31/12 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	1.000.000	950.000	0	950.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.000.000	950.000	0	950.000

### 3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Goodspeed Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Dagsværdi af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### Finansielle poster

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 godtgørelse 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationsværdi.

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 låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kundenr.: 66560

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.

## Kenneth Goodspeed Porskjær

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-604362257789  
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2022 kl.: 14:05:23  
Underskrevet med NemID

## Kenneth Goodspeed Porskjær

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-604362257789  
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2022 kl.: 14:05:23  
Underskrevet med NemID

## Virginia Olivia Porskjær

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-006855300690  
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2022 kl.: 13:48:58  
Underskrevet med NemID

## Ole Laurits Vestergaard

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1217928259748  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2022 kl.: 16:28:24  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: cc:1490ntMQQ247442338

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](http://www.esignatur.dk).