

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2019 - 30. september 2020

Gode Ejendomme A/S
Priorparken 833
2605 Brøndby

CVR nr. 40337539

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 5. marts 2021

Dirigent

Rasmus Andersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	10
Balance pr. 30. september 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Gode Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 5. marts 2021

Direktion

Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen

Bestyrelse

Morten Schultz Sakariassen

Kassia Rudzka Kaasgaard Andersen

Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Gode Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gode Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ringsted, den 5. marts 2021

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Christian Hjortshøj
statsautoriseret revisor
mne34485

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er en vis usikkerhed forbundet med målingen af selskabets inverteringsejendomme, idet disse bygger på en afkastmodel, hvori der indgår flere subjektive skøn. Der henvises til note 1

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på t.kr. 7.331, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 7.668.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gode Ejendomme A/S for regnskabsåret 2019/20 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ledelse har besluttet, at ændre regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets praksis har hidtil været indregning til kostpris. Ledelsen har besluttet af ændre praksis da det er ledelsens vurdering, at dette giver et mere retvisende billede af selskabets værdi. Ændring af regnskabspraksis medfører ikke korrektioner til sammenligningstallene da dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt for 2019.

Øvrig regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme reklame samt administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris

tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Note	2019/20	2019
Bruttofortjeneste	1.175.909	-36.107
2. Afskrivninger og nedskrivninger	14.720	-14.720
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.503.314	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	9.693.943	-50.827
Andre finansielle indtægter	975	0
3. Øvrige finansielle omkostninger	-304.982	-16.149
RESULTAT FØR SKAT	9.389.936	-66.976
Skat af årets resultat	-2.058.481	3.238
ÅRETS RESULTAT	7.331.455	-63.738
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.331.455	-63.738
Disponeret i alt	7.331.455	-63.738

Balance pr. 30. september 2020

Note	2019/20	2019
AKTIVER		
4. Investeringsejendomme	35.821.181	19.255.815
Materielle anlægsaktiver i alt	35.821.181	19.255.815
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	35.821.181	19.255.815
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.757	0
Skatteaktiv	0	3.238
Andre tilgodehavender	0	100.426
Periodeafgrænsningsposter	30.296	5.340
Tilgodehavender i alt	65.053	109.004
Likvide beholdninger	351.652	66.777
Likvide beholdninger i alt	351.652	66.777
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	416.705	175.781
AKTIVER I ALT	36.237.886	19.431.596

Balance pr. 30. september 2020

Note	2019/20	2019
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	7.267.717	-63.738
EGENKAPITAL I ALT	7.667.717	336.262
Hensættelser til udskudt skat	1.870.729	0
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	1.870.729	0
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.745.391	12.196.443
Selskabsskat	184.514	0
Anden gæld	914.084	442.081
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.843.989	12.638.524
Kortfristet andel af langfristet gæld	509.194	503.239
Kreditinstitutter i øvrigt	0	258
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.678	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.829	86.141
Gæld til associerede virksomheder	13.260.864	5.864.750
Anden gæld	35.886	0
Periodeafgrænsningsposter	0	2.422
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.855.451	6.456.810
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	26.699.440	19.095.334
PASSIVER I ALT	36.237.886	19.431.596

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2019/20	2019
Virksomhedskapital		
Primo	400.000	400.000
Ultimo	400.000	400.000
Overført resultat		
Primo	-63.738	0
Overført fra resultatdisponering	7.331.455	-63.738
Ultimo	7.267.717	-63.738
Egenkapital ultimo	7.667.717	336.262

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Selskabets investeringsejendomme udgøres primært af ejendomme til privat beboelse (ca. 95%) og til erhvervsmæssig benyttelse (ca. 5%). I afkastmodellen medtages eventuel tomgangsleje. Der er anvendt afkastprocenter på mellem 5,5% og 7,5%. Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger delvis på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat.

	2019/20	2019/19
2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-14.720	14.720
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-14.720	14.720
	2019/20	2019
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	-210.997	0
Renteudgift, kreditorer	0	-1
Renteomkostninger til kreditinstitutter	-5.058	-7.537
Renteomkostninger til kreditorer	-82	0
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	-88.845	0
Garantiprovision	0	-8.611
	-304.982	-16.149
	2019/20	2019/19
4. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	19.270.535	0
Tilgang	8.047.332	19.270.535
Anskaffelsessum, ultimo	27.317.867	19.270.535
Opskrivninger:		
Årets opskrivninger	8.503.314	0
Opskrivninger, ultimo	8.503.314	0
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-14.720	0
Korrektion	14.720	0
Årets af- og nedskrivninger	0	-14.720
Af- og nedskrivninger, ultimo	0	-14.720
Bogført værdi, ultimo	35.821.181	19.255.815

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 9.979 efter 5 år.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, er der givet pant i ejendommen Ejbyvej 62A, matrikel nr. 0005a Ejby by, nom. t.kr. 12.740.

Til sikkerhed for gæld til banker er der givet pant i samme ejendom nom t.kr. 1.680.

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.

Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-781566583545
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 09:52:30
Underskrevet med NemID

Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-781566583545
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 09:52:30
Underskrevet med NemID

Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-781566583545
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 09:52:30
Underskrevet med NemID

Kassia Rudzka Kaasgaard Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-010095271071
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 10:11:27
Underskrevet med NemID

Morten Schultz Sakariassen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-543661626866
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2021 kl.: 17:26:17
Underskrevet med NemID

Christian Øster Hjortshøj

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-920181989742
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2021 kl.: 21:22:54
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 39339758HnX241881621