

Godtbo ApS

Skovmøllevej 10
5474 Veflinge

Årsrapport
1. august 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/10/2020

Kim Madsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Godtbo ApS
Skovmøllevej 10
5474 Veflinge

CVR-nr: 40687017
Regnskabsår: 01/08/2019 - 30/06/2020

Revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Vesterballevej 22
7000 Fredericia
DK Danmark
CVR-nr: 14119507
P-enhed: 1000683332

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. august 2019 - 30. juni 2020 for Godtbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30/10/2020

Direktion

Benny Siersbæk

Bestyrelse

Henning Siersbæk
Formand

Kim Madsen
Næstformand

Morten Thams Kjeldsen

Morten Holst Boye

Kim Egede Saabye

Lars Brødsgaard

Jens Jørgen Plagborg

Kasper Holm

Benny Siersbæk

Steen Borgholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Godtbo ApS

Konklusion

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Godtbo ApS for regnskabsåret 1. august 2019 – 30. juni 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019– 30. juni 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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 revisionshandlinger 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 re-visionshandlinger, 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.

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.

Fredericia, 30/10/2020

Mogens Lykkegård Petersen , mne9642

Statsautoriseret revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har til formål at investere i udlejningsejendomme og tilknyttede aktiviteter, herunder drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Såvel investeringerne som driften er forløbet som planlagt.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt væsentlige eller særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Selskabet er stiftet pr. 1/8 2019, så dette regnskabsår er selskabets første.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, acotobidrag til vand og varme o.lign.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift og selskabets administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

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.

Der er hensat udskudt skat på opskrivninger af investeringsejendomme i det omfang salg heraf til bogført værdi vil udløse skat.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes i anskaffelsesåret til kostpris og i efterfølgende år til dagsværdi, som opgøres med udgangspunkt i ejendommens forventede afkast.

Selskabet består pr. 30/6 2020 af 4 udlejningsejendomme beliggende i Middelfart og Strib.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og ved anvendelse af et afkast på 6 % på hver ejendom. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for

værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Driftsmateriel

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiver med kostpris på under 14.100 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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

Gæld til realkreditinstitutter (prioritetsgæld) måles på udbetalingstidspunktet til det modtagne provenu, med fradrag af afholdte omkostninger ved lånoptagelsen. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, hvilket betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og gældens nominelle værdi, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning efter den effektive rentes metode.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi på balancedagen. Gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs.

Resultatopgørelse 1. aug. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.
Bruttoresultat		290.413
Resultat af ordinær primær drift		290.413
Øvrige finansielle omkostninger	1	-156.319
Ordinært resultat før skat		134.094
Skat af årets resultat	2	-20.680
Årets resultat		113.414
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		113.414
I alt		113.414

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		13.780.587
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.780.587
Anlægsaktiver i alt		13.780.587
Andre tilgodehavender		3.866
Tilgodehavender i alt		3.866
Omsætningsaktiver i alt		3.866
Aktiver i alt		13.784.453

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000
Overført resultat		113.414
Egenkapital i alt		1.113.414
Hensættelse til udskudt skat		9.284
Hensatte forpligtelser i alt		9.284
Gæld til realkreditinstitutter		9.143.044
Gæld til associerede virksomheder		3.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	12.143.044
Gæld til realkreditinstitutter		231.003
Gæld til banker		31.252
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.800
Skyldig selskabsskat		11.396
Deposita		234.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		518.711
Gældsforpligtelser i alt		12.661.755
Passiver i alt		13.784.453

Egenkapitalopgørelse 1. aug. 2019 - 30. jun. 2020

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	0	0	0
Kapitalforhøjelse	200.000	0	200.000
Årets resultat	0	113.414	113.414
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	800.000	0	800.000
Egenkapital, ultimo	1.000.000	113.414	1.113.414

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019/20
	kr.
Renter prioritetsgæld	72.977
Erhvervskroner	-7.592
Renter til associerede virksomheder	72.917
Renter bankgæld	926
Finansieringsomkostninger	17.091
	156.319

2. Skat af årets resultat

	2019/20
	kr.
Aktuel skat	11.396
Ændring af udskudt skat	9.284
	20.680

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	13.780.587
Afgang	0
Kostpris ultimo	13.780.587
Dagsværdiregulering primo	0
Årets regulering	0
Dagsværdiregulering ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.780.587

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.497.429	231.003	9.266.426	8.323.902
Gæld til associerede virksomheder	3.000.000	0	3.000.000	3.000.000
	12.497.429	231.003	12.266.426	11.323.902

Der er i regnskabsposten "Gæld til realkreditinstitutter" modregnet finansieringsomkostninger på 123.382 kr.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, 9.497.429 kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 13.780.587 kr.

Til sikkerhed for gæld til selskabets bank er der givet pant i investeringsejendomme med ejerpantebrev for 400.000 kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2019/20
	0