

Gotfat Ejendomme ApS

Christiansgade 18, st.

8000 Aarhus

CVR-nr. 40 86 69 30

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. juni 2024

Emil Johnsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Gotfat Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

e-revi.dk s.r.o., under ledelse af Michael Dyrehauge, Revisor HD(R) og medlem af Foreningen Danske Revisorer, har assisteret ledelsen med opstilling af årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Aarhus, den 26. juni 2024

Direktion

Emil Lynge Johnsen
direktør

Thor Hampus Bank
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gotfat Ejendomme ApS
Christiansgade 18, st.
8000 Aarhus

CVR-nr.: 40 86 69 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Emil Lynge Johnsen, direktør
Thor Hampus Bank, direktør

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Vestergade 11
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 27.795, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.501.656.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gotfat Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger for ejendomme omfatter ejendomsskat, forsikring, bidrag til ejerforening samt forbrugsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indeståender i pengeinstitut.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		<u>170.082</u>	<u>158.044</u>
Finansielle indtægter	2	344	388.552
Finansielle omkostninger	3	<u>-197.781</u>	<u>-168.967</u>
Resultat før skat		<u>-27.355</u>	<u>377.629</u>
Skat af årets resultat	4	<u>-440</u>	<u>-85.096</u>
Årets resultat		<u><u>-27.795</u></u>	<u><u>292.533</u></u>
Overført resultat		<u>-27.795</u>	<u>292.533</u>
		<u><u>-27.795</u></u>	<u><u>292.533</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	<u>4.872.375</u>	<u>4.872.375</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.872.375</u>	<u>4.872.375</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.872.375</u>	<u>4.872.375</u>
Selskabsskat		<u>9.904</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>9.904</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>96.021</u>	<u>40.382</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>105.925</u>	<u>40.382</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.978.300</u></u>	<u><u>4.912.757</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>501.656</u>	<u>529.451</u>
Egenkapital	6	<u>1.501.656</u>	<u>1.529.451</u>
Gæld til realkreditinstitutter		394.473	395.214
Gæld til associerede virksomheder		<u>2.861.323</u>	<u>2.804.018</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.255.796</u>	<u>3.199.232</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	131.148	30.784
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Selskabsskat		0	88.840
Anden gæld		<u>62.200</u>	<u>36.950</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>220.848</u>	<u>184.074</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.476.644</u>	<u>3.383.306</u>
Passiver i alt		<u>4.978.300</u>	<u>4.912.757</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>344</u>	<u>388.552</u>
	<u>344</u>	<u>388.552</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	157.305	104.068
Andre finansielle omkostninger	40.449	64.879
Valutakurstab	<u>27</u>	<u>20</u>
	<u>197.781</u>	<u>168.967</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>440</u>	<u>85.096</u>
	<u>440</u>	<u>85.096</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 1. januar 2023	<u>4.872.375</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>4.872.375</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>4.872.375</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 25 % og 30 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 0 % af lejeindtægterne da udlejet med vedligeholdelsespligt.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 4 % og 5 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 3,70 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>3,2</u>	<u>3,7</u>	<u>4,2</u>
Dagsværdi	<u>5.642.594</u>	<u>4.872.375</u>	<u>4.299.119</u>
Ændring i dagsværdi	<u>770.219</u>	<u>0</u>	<u>-573.256</u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	529.451	1.529.451
Årets resultat	0	-27.795	-27.795
Egenkapital 31. december 2023	1.000.000	501.656	1.501.656

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	425.998	425.621	31.148	364.267
Gæld til associerede virksomheder	2.804.018	2.961.323	100.000	2.461.323
	3.230.016	3.386.944	131.148	2.825.590

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 648, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.872.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Udlejning kontorfaciliteter, årlig leje t.kr. 240. Udlejes til Gotfat Productions ApS. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.