

Gotfat Ejendomme ApS

Christiansgade 18, st.

8000 Aarhus

CVR-nr. 40 86 69 30

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. juli 2023

Emil Johnsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 7 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 8 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 14. juli 2023

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 2022

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 292.533, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.529.451.

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 2022 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 2022 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.

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.

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 netrealisationsværdi.

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 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | <u>158.044</u> | <u>167.572</u> |
| Finansielle indtægter | 2 | 388.552 | 157.393 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-168.967</u> | <u>-84.855</u> |
| Resultat før skat | | 377.629 | 240.110 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-85.096</u> | <u>-18.458</u> |
| Årets resultat | | <u><u>292.533</u></u> | <u><u>221.652</u></u> |
| | | | |
| Overført resultat | | <u>292.533</u> | <u>221.652</u> |
| | | <u><u>292.533</u></u> | <u><u>221.652</u></u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 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> |
| Likvide beholdninger | | <u>40.382</u> | <u>5.010</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>40.382</u> | <u>5.010</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>4.912.757</u></u> | <u><u>4.877.385</u></u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 529.451 | 236.918 |
| Egenkapital | 6 | <u>1.529.451</u> | <u>1.236.918</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 395.214 | 2.318.475 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 2.804.018 | 1.089.950 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>3.199.232</u> | <u>3.408.425</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 30.784 | 185.628 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 20.000 | 20.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.500 | 7.500 |
| Selskabsskat | | 88.840 | 18.458 |
| Anden gæld | | 36.950 | 456 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>184.074</u> | <u>232.042</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.383.306</u> | <u>3.640.467</u> |
| Passiver i alt | | <u>4.912.757</u> | <u>4.877.385</u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 10 | | |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>388.552</u> | <u>157.393</u> |
| | <u>388.552</u> | <u>157.393</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 104.068 | 31.746 |
| Andre finansielle omkostninger | 64.879 | 53.109 |
| Valutakurstab | <u>20</u> | <u>0</u> |
| | <u>168.967</u> | <u>84.855</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>85.096</u> | <u>18.458</u> |
| | <u>85.096</u> | <u>18.458</u> |
| 5 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | <u>Investerings-</u> |
| | | <u>ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2022 | | <u>4.872.375</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | | <u>4.872.375</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | <u>4.872.375</u> |

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 3,45 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 2,95 | 3,45 | 3,95 |
| Dagsværdi | 5.687.932 | 4.872.375 | 4.247.949 |
| Ændring i dagsværdi | 815.557 | 0 | -624.426 |

6 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 1.000.000 | 236.918 | 1.236.918 |
| Årets resultat | 0 | 292.533 | 292.533 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 1.000.000 | 529.451 | 1.529.451 |

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 347.512 | 1.905.026 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>47.702</u> | <u>413.449</u> |
| Langfristet del | 395.214 | 2.318.475 |
| Inden for et år | <u>30.784</u> | <u>185.628</u> |
| | <u>425.998</u> | <u>2.504.103</u> |
| | | |
| Gæld til associerede virksomheder | | |
| Efter 5 år | 2.604.018 | 889.950 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |
| Langfristet del | <u>2.804.018</u> | <u>1.089.950</u> |
| Inden for et år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kortfristet del | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.804.018</u> | <u>1.089.950</u> |

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.910, 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.