

# Good Living Boligudlejning ApS

Hejlskovparken 76

6040 Egtved

CVR-nr. 41501049

## Årsrapport

01-01-2022 - 31-12-2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-03-2023

---

Sebastian Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Good Living Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26-03-2023

### **Direktion**

Sebastian Lundum Hansen  
Direktør

## Good Living Boligudlejning ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Good Living Boligudlejning ApS Hejlskovparken 76 6040 Egtved
Telefon	51201638
E-mail	sebastianlundumhansen@gmail.com
CVR-nr.	41501049
Stiftelsesdato	02-07-2020
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Sebastian Lundum Hansen
<b>Årsregnskab</b>	Helle Revisionskontor ApS Bredgade 127 8340 Malling
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Toldbodvej 2 7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 1.244.535, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 18.489.118, og en egenkapital på kr. 3.300.789.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Good Living Boligudlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, salg og administration samt indirekte omkostninger.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>695.826</b>	<b>296.885</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.221.095	1.835.906
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.916.921</b>	<b>2.132.791</b>
Finansielle omkostninger		-316.843	-135.602
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.600.078</b>	<b>1.997.189</b>
Skat af årets resultat		-355.543	-440.935
<b>Årets resultat</b>		<b>1.244.535</b>	<b>1.556.254</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.244.535	1.556.254
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.244.535</b>	<b>1.556.254</b>

Good Living Boligudlejning ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	18.394.104	10.300.102
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.394.104</b>	<b>10.300.102</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.394.104</b>	<b>10.300.102</b>
Andre tilgodehavender		95.014	10.072
<b>Tilgodehavender</b>		<b>95.014</b>	<b>10.072</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.014</b>	<b>10.072</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.489.118</b>	<b>10.310.174</b>

Good Living Boligudlejning ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.800.789	1.556.254
<b>Egenkapital</b>		<b>3.300.789</b>	<b>2.056.254</b>
Hensættelser til udskudt skat		672.500	403.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>672.500</b>	<b>403.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.429.138	6.695.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>9.429.138</b>	<b>6.695.190</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		235.000	192.000
Gæld til banker		2.754.720	22.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	665.000
Selskabsskat		86.942	37.035
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.729	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.640.000	0
Deposita		353.300	238.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.086.691</b>	<b>1.154.830</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.515.829</b>	<b>7.850.020</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.489.118</b>	<b>10.310.174</b>

## Good Living Boligudlejning ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2022	500.000	1.556.254	2.056.254
Årets resultat		1.244.535	1.244.535
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>500.000</b>	<b>2.800.789</b>	<b>3.300.789</b>

Noter

	2022	2020/21	
<b>1. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	8.464.196	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.872.907	8.464.196	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.337.103</b>	<b>8.464.196</b>	
Opskrivninger primo	1.835.906	0	
Årets opskrivninger	1.221.095	1.835.906	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.057.001</b>	<b>1.835.906</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.394.104</b>	<b>10.300.102</b>	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.429.138	235.000	8.438.400
	<b>9.429.138</b>	<b>235.000</b>	<b>8.438.400</b>