



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

GODTHAAB ASSET MANAGEMENT APS
C/O THOMAS CARDEL, RYTTERGADE 12B 1., 5000 ODENSE C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2023

Thomas Cardel

CVR-NR. 41 81 72 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Godthaab Asset Management ApS c/o Thomas Cardel, Ryttergade 12B 1. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 41 81 72 75 Stiftet: 4. november 2020 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Cardel
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordfyns Bank Dannebrogsgade 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. juni 2023

Direktion:

Thomas Cardel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Godthaab Asset Management ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Godthaab Asset Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Odense, den 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34505

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med administration, investering og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer selskabskapitalen retableret via salg af dens projektejendomme og/eller tilskud fra dets kapitalejere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har bundet dens likviditet i optioner. Cardel Ejd. Projekt ApS har overfor selskabet afgivet støtteerklæring, hvori Cardel Ejd. Projekt ApS erklære, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre datterselskabets fortsatte drift.

Associerede virksomhed, Birch Invest ApS, har overfor selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende mellemværende med selskabet indtil ejendommene er solgt, eller en kommende ordinær generalforsamling til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger.

På baggrund af ovenstående støtteerklæring fra og tilbagetrædelseserklæring aflægger ledelsen årsregnskabet med forsat drift for øje.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		243.312	-116.401
Andre driftsomkostninger.....		-123.063	0
DRIFTSRESULTAT		120.249	-116.401
Andre finansielle indtægter.....	1	13.614	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-57.171	-122.180
RESULTAT FØR SKAT		76.692	-238.581
Skat af årets resultat.....	3	-18.774	18.774
ÅRETS RESULTAT		57.918	-219.807
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		57.918	-219.807
I ALT		57.918	-219.807

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		0	4.640.000
Forudbetaling for køb af materielle anlægsaktiver.....		597.275	520.338
Materielle anlægsaktiver.....	4	597.275	5.160.338
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	40.000	40.000
ANLÆGSAKTIVER.....		637.275	5.200.338
Likvide beholdninger.....		1	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1	0
AKTIVER.....		637.276	5.200.338
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Reserve for opskrivninger.....		0	668.401
Overført resultat.....		-161.889	-219.807
EGENKAPITAL.....		-121.889	488.594
Hensættelse til udskudt skat.....		0	169.750
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	169.750
Gæld til pengeinstitutter.....		0	506.525
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	0	506.525
Gæld til pengeinstitutter.....		0	422.913
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	85.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7	644.165	3.527.556
Gæld til associerede virksomheder.....		100.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		759.165	4.035.469
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		759.165	4.541.994
PASSIVER.....		637.276	5.200.338
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætninger for fortsat drift	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	668.401	-219.807	488.594
Forslag til resultatdisponering.....			57.918	57.918
Overførsler				
Ned- og afskrivninger.....		-856.925		-856.925
Skat af egenkapitalbevægelser.....		188.524		188.524
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	0	-161.889	-121.889

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	13.614	0	1
	13.614	0	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	19.612	90.129	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	37.559	32.051	
	57.171	122.180	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	-169.750	169.750	3
Skat af egenkapitalbevægelser.....	188.524	-188.524	
	18.774	-18.774	
Materielle anlægsaktiver			
		Forudbetaling for Investeringseje køb af materielle domme anlægsaktiver	4
Kostpris 1. januar 2022.....	3.783.075	520.338	
Tilgang.....	364.017	200.000	
Afgang.....	-4.147.092	-123.063	
Kostpris 31. december 2022.....	0	597.275	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	856.925		
Opskrivninger solgte aktiver.....	-856.925		
Opskrivninger 31. december 2022.....	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	597.275	
Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	5
Kostpris 1. januar 2022.....		40.000	
Kostpris 31. december 2022.....		40.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		40.000	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	896.525	
	0	0	0	896.525	
Gæld til tilknyttede virksomheder					7
Eventualposter mv.					8
Eventualforpligtelser					
Selskabet har stillet kaution for Cardel Ejendomme ApS's engagementer med Nordfyns Bank.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildekatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Ingen.					
Forudsætninger for fortsat drift					10
Selskabet har bundet dens likviditet i optioner. Cardel Ejd. Projekt ApS har overfor selskabet afgivet støtteerklæring, hvori Cardel Ejd. Projekt ApS erklære, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre datterselskabets fortsatte drift.					
Associerede virksomhed, Birch Invest ApS, har overfor selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende mellemværende med selskabet indtil ejendommene er solgt, eller en kommende ordinær generalfosamling til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger.					
På baggrund af ovenstående støtteerklæring fra og tilbagetrædelseserklæring aflægger ledelsen årsregnskabet med forsat drift for øje.					
Medarbejderforhold					11
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Godthaab Asset Management ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	0-30 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.