

GØSØ II A/S

Toppen 3, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 11 88 45 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2025.

Steffen Østergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for GØSØ II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. april 2025

Direktion

Steffen Østergaard

Bestyrelse

Steffen Østergaard
direktør

Karen Margrethe Østergaard

Poul Erik Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i GØSØ II A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for GØSØ II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 25. april 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet	GØSØ II A/S Toppen 3 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 11 88 45 71
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 37. regnskabsår
Bestyrelse	Steffen Østergaard, direktør Karen Margrethe Østergaard Poul Erik Nielsen
Direktion	Steffen Østergaard
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GØSØ II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter ikke børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Værdipapirerne måles til en dagsværdi baseret på en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	171.531	460.773
Værdiregulering af investeringsejendomme	-800.000	-1.126.159
3 Personaleomkostninger	-108.422	-107.870
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-149.779	-139.686
Driftsresultat	-886.670	-912.942
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	0	37.839
Andre finansielle indtægter	2.685.975	3.541.352
Øvrige finansielle omkostninger	-1.065.399	-11.017
Resultat før skat	733.906	2.655.232
Skat af årets resultat	-552.151	-527.810
Årets resultat	181.755	2.127.422
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overføres til overført resultat	46.755	2.005.422
Disponeret i alt	181.755	2.127.422

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	343.025	442.337
5 Investeringsejendomme	2.930.000	3.730.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.273.025</u>	<u>4.172.337</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.273.025</u>	<u>4.172.337</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	270.777	0
Andre tilgodehavender	0	181.336
Tilgodehavender i alt	<u>270.777</u>	<u>181.336</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>43.336.466</u>	<u>35.028.403</u>
Værdipapirer i alt	<u>43.336.466</u>	<u>35.028.403</u>
Likvide beholdninger	<u>3.028.921</u>	<u>17.550.922</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>46.636.164</u>	<u>52.760.661</u>
Aktiver i alt	<u>49.909.189</u>	<u>56.932.998</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	46.636.115	46.589.360
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Egenkapital i alt	<u>47.271.115</u>	<u>47.211.360</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	542.819	499.044
Hensatte forpligtelser i alt	<u>542.819</u>	<u>499.044</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.900	72.489
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.939.095	8.671.786
Selskabsskat	0	387.213
Anden gæld	100.260	91.106
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.095.255</u>	<u>9.222.594</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.095.255</u>	<u>9.222.594</u>
Passiver i alt	<u>49.909.189</u>	<u>56.932.998</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	44.583.938	117.800	45.201.738
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.005.422	122.000	2.127.422
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	46.589.360	122.000	47.211.360
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	46.755	135.000	181.755
	500.000	46.636.115	135.000	47.271.115

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme og investeringsaktivitet.

2. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	Andre børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi ultimo	3.730.000	970.716	43.336.466
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-800.000	11.366	1.681.060

3. Personaleomkostninger

	2024	2023
Lønninger og gager	100.812	100.864
Andre omkostninger til social sikring	7.610	7.006
	108.422	107.870
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	698.428	698.428
Tilgang i årets løb	50.467	0
Kostpris ultimo	748.895	698.428
Af- og nedskrivninger primo	-256.091	-116.405
Årets afskrivninger	-149.779	-139.686
Af- og nedskrivninger ultimo	-405.870	-256.091
Regnskabsmæssig værdi ultimo	343.025	442.337

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.825.500	11.574.943
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-7.749.443</u>
Kostpris ultimo	<u>3.825.500</u>	<u>3.825.500</u>
Regulering til dagsværdi primo	-95.500	1.125.057
Årets regulering til dagsværdi	-800.000	-80.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-1.140.557</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-895.500</u>	<u>-95.500</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.930.000</u>	<u>3.730.000</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen omfatter en detailbutik, som er beliggende i centrum af Vejle med et samlet areal på 265 m². Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 7,50%. Den normaliserede indtjening er opgjort til 214 t.kr.

Diskonteringsfaktor, erhverv (%)	7,50	7,25
----------------------------------	------	------

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	955	1.119
Gennemsnitlig pris pr. m2	11.057	14.075

31/12 2024

31/12 2023