

GODSBANEN 1A4 A/S
C/O PRODOMUS, BOULEVARDEN 11, 1. TH., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. marts 2021

Jeppe Lynge Larsen

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.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Godsbanen 1A4 A/S
	c/o ProDomus
	Boulevarden 11, 1. th.
	9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 00 38 95
	Stiftet: 9. september 2016
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Klitgård Friis, formand
	Ole Mølgaard Kristensen
	Jeppe Lynge Larsen
Direktion	Jeppe Lynge Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Visionsvej 51
	9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Vingaardshus
	Vingårdsgade 22
	9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Godsbanen 1A4 A/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. marts 2021

Direktion:

Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse:

Ole Klitgård Friis
Formand

Ole Mølgaard Kristensen

Jeppe Lynge Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Godsbanen 1A4 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Godsbanen 1A4 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 22. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse, drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Selskabets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.788.989	6.110.532
Personaleomkostninger.....	1	0	-93.865
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		12.316.161	0
DRIFTSRESULTAT		18.105.150	6.016.667
Andre finansielle indtægter.....	2	39.872	98.413
Andre finansielle omkostninger.....		-2.060.980	-1.318.751
RESULTAT FØR SKAT		16.084.042	4.796.329
Skat af årets resultat.....	3	-3.538.589	-1.056.843
ÅRETS RESULTAT		12.545.453	3.739.486
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	5.200.000
Overført resultat.....		10.545.453	-1.460.514
I ALT		12.545.453	3.739.486

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		158.674.437	146.358.276
Materielle anlægsaktiver.....	4	158.674.437	146.358.276
ANLÆGSAKTIVER.....		158.674.437	146.358.276
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.056.889	5.177.608
Andre tilgodehavender.....		15.742	172.469
Periodeafgrænsningsposter.....		12.338	12.245
Tilgodehavender.....		2.084.969	5.362.322
Likvide beholdninger.....		260.701	320.565
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.345.670	5.682.887
AKTIVER.....		161.020.107	152.041.163
PASSIVER			
Selskabskapital.....		600.000	600.000
Overført overskud.....		38.096.833	27.551.380
Forslag til udbytte.....		2.000.000	5.200.000
EGENKAPITAL.....		40.696.833	33.351.380
Hensættelse til udskudt skat.....		11.318.339	8.555.911
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		11.318.339	8.555.911
Gæld til realkreditinstitutter.....		104.037.544	105.042.203
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	104.037.544	105.042.203
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.336.746	1.081.199
Gæld til pengeinstitutter.....		4.165	1.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		147.983	186.277
Selskabsskat.....		776.161	1.005.465
Anden gæld.....		2.702.336	2.817.645
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.967.391	5.091.669
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		109.004.935	110.133.872
PASSIVER.....		161.020.107	152.041.163
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	600.000	27.551.380	5.200.000	33.351.380
Forslag til resultatdisponering.....		10.545.453	2.000.000	12.545.453
Transaktioner med ejere				
Betalt udbytte.....			-5.200.000	-5.200.000
Egenkapital 31. december 2020.....	600.000	38.096.833	2.000.000	40.696.833

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	0	90.557	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	3.308	
	0	93.865	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	39.872	98.413	
	39.872	98.413	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	776.161	1.005.465	
Regulering af udskudt skat.....	2.762.428	51.378	
	3.538.589	1.056.843	

Materielle anlægsaktiver

4

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020.....	109.893.726
Kostpris 31. december 2020.....	109.893.726
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	36.464.550
Årets værdireguleringer.....	12.316.161
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	48.780.711
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	158.674.437

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommen er beliggende i Aalborg Centrum, og består af 100 lejligheder samt 2 erhvervslejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet til 6,3 - 6,4 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på ca. 4 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Boligudlejning	Erhvervs- udlejning, detail
kr.	kr.

NOTER

Note

4

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi 31. december 2020.....

152.592.343

6.082.094

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....

11.844.074

472.087

5

Langfristede gældsforpligtelser

31/12 2020
gæld i alt

Afdrag
næste år

Restgæld
efter 5 år

31/12 2019
gæld i alt

Gæld til realkreditinstitutter.....

105.374.290

1.336.746

98.690.560

106.123.402

105.374.290

1.336.746

98.690.560

106.123.402

6

Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ole Friis Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 105.374 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 158.674 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 2.044 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 158.674 tkr. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Godsbanen 1A4 A/S for 2020 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

Nettoomsætning

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, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.