


*Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS  
Søndergade 17  
9631 Gedsted*

*CVR-nummer: 27 74 45 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(20. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/4 2024

  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS Søndergade 17 9631 Gedsted
	Telefon: 40 16 50 39
	CVR-nr.: 27 74 45 24
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Christian Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank A/S, Viborg St. Sct. Pederstræde 4 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Helle Kjær Madsen, Gislumvej 128, Østrup, 9600 Aars Lone Kjær Mogensen, Knabervej 85, Klostrup, 9620 Aalestrup Niels Christian Jensen, Søndergade 17, 9631 Gedsted Thomas Kjær Casper, Fjordvej 30, 9631 Gedsted

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gedsted, den 7/3 2024

**Direktion**



Niels Christian Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Viborg, den 7/3 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Orla Kristensen

Registreret revisor

mne16482

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået af investeringsejendomme.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsudgifter og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### **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.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

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 nettorealisationsværdi.

### **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.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>339.660</b>	<b>358.855</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>339.660</b>	<b>358.855</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	7.365	-180.303
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>347.025</b>	<b>178.552</b>
Andre finansielle indtægter.....	8.623	18.714
Andre finansielle omkostninger.....	-129.255	-113.271
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>226.393</b>	<b>83.995</b>
Skat af årets resultat.....	-50.574	-21.445
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>175.819</b>	<b>62.550</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	175.819	62.550
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>175.819</b>	<b>62.550</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
1 Investeringsejendomme .....	5.425.686	5.418.321
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.425.686</b>	<b>5.418.321</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.425.686</b>	<b>5.418.321</b>
Andre tilgodehavender .....	120.178	6.329
Udskudt skatteaktiv .....	39.706	41.156
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>159.884</b>	<b>47.485</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	156.262	233.871
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>156.262</b>	<b>233.871</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>152.253</b>	<b>95.947</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>468.399</b>	<b>377.303</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.894.085</b>	<b>5.795.624</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.800.750	1.624.931
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.925.750</b>	<b>1.749.931</b>
Prioritetsgæld.....	2.579.341	2.668.313
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	838.230	892.767
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.417.571</b>	<b>3.561.080</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	146.881	145.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	5.000	8.656
Selskabsskat.....	42.679	57.926
Anden gæld.....	112.950	111.600
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	243.254	161.356
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>550.764</b>	<b>484.613</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.968.335</b>	<b>4.045.693</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>5.894.085</b>	<b>5.795.624</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	5.626.718
Kostpris 31. december 2023 .....	5.626.718
Af-/nedskrivninger, primo .....	-208.397
Korrektion af tidligere nedskrivning .....	7.365
Af-/nedskrivninger 31. december 2023 .....	-201.032
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5.425.686</b>

Investerings ejendomme består af 3 udlejningsejendomme i Gedsted, samt 2 udlejningsejendomme i Ulbjerg. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 7%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.759.925	2.671.685	92.344	2.292.580
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	946.227	892.767	54.537	608.868
	<u>3.706.152</u>	<u>3.564.452</u>	<u>146.881</u>	<u>2.901.448</u>
 <b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier .....			156.262	233.871
			<u>156.262</u>	<u>233.871</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier .....			-6.331	-4.361
			<u>-6.331</u>	<u>-4.361</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier .....			30.256	22.287
			<u>30.256</u>	<u>22.287</u>
 <b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Der foreligger ingen eventualforpligtelser.				
 <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.761.708, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.425.686.				