

# **J.A. Gedved ApS**

**Korden 1, 8751 Gedved**

**CVR-nr. 32 47 78 44**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2018.

---

**Jørgen Andersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for J.A. Gedved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gedved, den 13. december 2018

**Direktion**

Jørgen Andersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i J.A. Gedved ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J.A. Gedved ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 13. december 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Erik Dahl  
statsautoriseret revisor  
mne3913

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	J.A. Gedved ApS Korden 1 8751 Gedved
	CVR-nr.: 32 47 78 44
	Stiftet: 1. september 2009
	Hjemsted: Gedved
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jørgen Andersen
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering, finansiering, udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 271 t.kr. mod 151 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -61 t.kr. mod 368 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J.A. Gedved ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>271.486</b>	<b>151.191</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-227.000	-555.000
1 Personaleomkostninger	-47.161	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.479	-2.550
<b>Driftsresultat</b>	<b>-53.154</b>	<b>-406.359</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	691.508
Andre finansielle indtægter	21.600	16.211
Øvrige finansielle omkostninger	-39.645	-20.704
<b>Resultat før skat</b>	<b>-71.199</b>	<b>280.656</b>
Skat af årets resultat	9.900	87.114
<b>Årets resultat</b>	<b>-61.299</b>	<b>367.770</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	103.400
Udbytte for regnskabsåret	10.000	0
Overføres til overført resultat	0	264.370
Disponeret fra overført resultat	-71.299	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-61.299</b>	<b>367.770</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	200.000	200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	430.051	113.450
2	Investeringsejendomme	<u>2.603.000</u>	<u>2.830.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.233.051</u>	<u>3.143.450</u>
	Andre tilgodehavender	<u>577.800</u>	<u>736.200</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>577.800</u>	<u>736.200</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.810.851</u></b>	<b><u>3.879.650</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13.125
	Tilgodehavende selskabsskat	0	11.008
	Andre tilgodehavender	180.000	180.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.319</u>	<u>3.043</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>184.319</u>	<u>207.176</u>
	Likvide beholdninger	<u>51.532</u>	<u>106.941</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>235.851</u></b>	<b><u>314.117</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.046.702</u></b>	<b><u>4.193.767</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.138.004	2.209.303
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.273.004</b>	<b>2.334.303</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	169.776	194.086
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>169.776</b>	<b>194.086</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.351.297	1.436.313
Deposita	42.516	32.016
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.393.813	1.468.329
Kortfristet del af langfristet gæld	86.720	86.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	20.019
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	77.518	77.518
Selskabsskat	7.410	0
Anden gæld	26.461	13.109
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	210.109	197.049
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.603.922</b>	<b>1.665.378</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.046.702</b>	<b>4.193.767</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**5 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	44.148	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.013</u>	<u>0</u>
	<b><u>47.161</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	<u>1.954.766</u>	<u>1.954.766</u>
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b><u>1.954.766</u></b>	<b><u>1.954.766</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	875.234	1.430.234
Årets regulering til dagsværdi	<u>-227.000</u>	<u>-555.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2018</b>	<b><u>648.234</u></b>	<b><u>875.234</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>2.603.000</u></b>	<b><u>2.830.000</u></b>

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.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	86.720	1.004.000	1.438.017	1.522.715
Deposita	0	0	42.516	32.016
	<u><b>86.720</b></u>	<u><b>1.004.000</b></u>	<u><b>1.480.533</b></u>	<u><b>1.554.731</b></u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.738 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.603 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.