



Tlf.: 76 87 11 00
ejstrupholm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Søndergade 1-3
DK-7361 Ejstrupholm
CVR-nr. 20 22 26 70

GEDEVAD, IKAST APS
BRANDEVEJ 15, 7430 IKAST
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. januar 2018

Carl Andersen-Gedevad

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Gedevad, Ikast ApS Brandevej 15 7430 Ikast
	CVR-nr.: 75 14 58 10 Stiftet: 24. april 1984 Hjemsted: Ikast Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carl Andersen-Gedevad
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
Pengeinstitut	Danske Bank Private Banking Holmens Kanal 2-12 1092 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Gedevad, Ikast 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. januar 2018

Direktion:

Carl Andersen-Gedevad

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Gedevad, Ikast ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gedevad, Ikast ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ejstrupholm, den 19. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23368

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsvirksomhed, herunder drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling er acceptabel.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.062.348	977.188
Personaleudgifter.....	1	-604.219	-528.113
Afskrivninger.....		-75.980	-83.980
DRIFTSRESULTAT		382.149	365.095
Indtægter af kapitalandele.....		1.664.271	1.620.684
Finansielle indtægter.....		6.293.475	1.481.599
Finansielle omkostninger.....		-86.670	-3.044.523
RESULTAT FØR SKAT		8.253.225	422.855
Skat af årets resultat.....		-1.816.123	-68.610
ÅRETS RESULTAT		6.437.102	354.245
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udloddet udbytte af årets resultat.....		105.800	103.400
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		-803.787	-5.899.579
Overført resultat.....		7.135.089	6.150.424
I ALT		6.437.102	354.245

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		113.970	189.950
Investeringsjendomme.....		18.112.330	18.112.330
Materielle anlægsaktiver.....	2	18.226.300	18.302.280
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		22.793.124	23.596.910
Finansielle anlægsaktiver.....	3	22.793.124	23.596.910
ANLÆGSAKTIVER.....		41.019.424	41.899.190
Tilgodehavende selskabsskat.....		202.000	242.297
Periodeafgrænsningsposter.....		6.207	6.097
Tilgodehavender.....		208.207	248.394
Andre værdipapirer.....		49.498.437	43.805.617
Værdipapirer.....		49.498.437	43.805.617
Likvider.....		173.079	278.186
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		49.879.723	44.332.197
AKTIVER.....		90.899.147	86.231.387

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		220.850	220.850
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		7.909.735	8.713.522
Overført overskud.....		73.167.316	66.032.227
Forslag til udbytte.....		105.800	103.400
EGENKAPITAL.....	4	81.403.701	75.069.999
Hensættelse til udskudt skat.....		2.165.795	1.912.486
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.165.795	1.912.486
Banklån.....		5.000.000	7.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.000.000	7.000.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.000.000	2.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.500	30.500
Anden gæld.....		299.151	218.402
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.329.651	2.248.902
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.329.651	9.248.902
PASSIVER.....		90.899.147	86.231.387
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)			
Løn og gager.....	469.853	385.753	
Pensioner.....	67.157	67.287	
Andre omkostninger til social sikring.....	67.209	75.073	
	604.219	528.113	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....	379.900	17.986.134	
Kostpris 31. december 2017.....	379.900	17.986.134	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	189.950	0	
Årets afskrivninger	75.980	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	265.930	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	0	126.196	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	0	126.196	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	113.970	18.112.330	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendommene består af to udlejningsejendomme i henholdsvis Kjellerup og Haderslev, som blev anskaffet i 1991 og 2015. Ejendommen i Kjellerup er udlejet dels til boligformål dels til butikformål. Ejendommen i Haderslev er udlejet til dagligvarebutik. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre henholdsvis 116 tkr. og 1.114 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på henholdsvis 7,5 % og 6,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,75 - 7,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gedevad, Ikast ApS for 2017 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle 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 fratrukket 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.