



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. februar 2019

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
	Telefon: +45 97 15 15 22 Telefax: +45 97 15 26 05 E-mail: gedevad@os.dk
	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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 17. januar 2019

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 2018 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 17. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23368

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.883.116	1.062.348
Personaleudgifter.....	1	-641.707	-604.219
Afskrivninger.....		-25.828	-75.980
DRIFTSRESULTAT		1.215.581	382.149
Indtægter af kapitalandele.....		1.543.195	1.664.271
Finansielle indtægter.....		1.264.269	6.293.475
Finansielle omkostninger.....		-6.209.600	-86.670
RESULTAT FØR SKAT		-2.186.555	8.253.225
Skat af årets resultat.....		480.852	-1.816.123
ÅRETS RESULTAT		-1.705.703	6.437.102
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udloddet udbytte af årets resultat.....		108.000	105.800
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		-243.805	-803.787
Overført resultat.....		-1.569.898	7.135.089
I ALT		-1.705.703	6.437.102

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		80.000	113.970
Investeringsjendomme.....		32.897.360	18.112.330
Materielle anlægsaktiver.....	2	32.977.360	18.226.300
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		22.549.319	22.793.124
Finansielle anlægsaktiver.....	3	22.549.319	22.793.124
ANLÆGSAKTIVER.....		55.526.679	41.019.424
Tilgodehavende selskabsskat.....		208.898	202.000
Periodeafgrænsningsposter.....		6.300	6.207
Tilgodehavender.....		215.198	208.207
Andre værdipapirer.....		44.234.626	49.498.437
Værdipapirer.....		44.234.626	49.498.437
Likvider.....		305.659	173.079
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		44.755.483	49.879.723
AKTIVER.....		100.282.162	90.899.147

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		220.850	220.850
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		7.665.930	7.909.735
Overført overskud.....		71.597.417	73.167.316
Forslag til udbytte.....		108.000	105.800
EGENKAPITAL.....	4	79.592.197	81.403.701
Hensættelse til udskudt skat.....		1.684.943	2.165.795
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.684.943	2.165.795
Banklån.....		16.723.107	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	16.723.107	5.000.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.823.000	2.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.500	30.500
Anden gæld.....		428.415	299.151
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.281.915	2.329.651
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.005.022	7.329.651
PASSIVER.....		100.282.162	90.899.147
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 2)			
Løn og gager.....	433.406	469.853	
Pensioner.....	131.479	67.157	
Andre omkostninger til social sikring.....	76.822	67.209	
	641.707	604.219	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....	379.900	17.986.134	
Tilgang.....	100.000	14.785.030	
Afgang.....	-379.900	0	
Kostpris 31. december 2018.....	100.000	32.771.164	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	265.930	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-265.930	0	
Årets afskrivninger.....	20.000	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	20.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	126.196	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	126.196	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	80.000	32.897.360	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendommene består af tre udlejningsejendomme i henholdsvis Kjellerup, Haderslev og Tønder. Ejendommen i Kjellerup er udlejet dels til boligformål dels til butikformål. De to øvrige ejendomme er udlejet til butik. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3
Kostpris 1. januar 2018.....					14.883.389	
Kostpris 31. december 2018.....					14.883.389	
Opskrivninger 1. januar 2018.....					7.909.735	
Årets opskrivninger					-243.805	
Opskrivninger 31. december 2018.....					7.665.930	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....					22.549.319	
Egenkapital						4
			Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
	Anpartskapital					
Egenkapital 1. januar 2018.....	220.850	7.909.735	73.167.315	105.800	81.403.700	
Betalt udbytte.....				-105.800	-105.800	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-243.805	-1.569.898	108.000	-1.705.703	
Egenkapital 31. december 2018.....	220.850	7.665.930	71.597.417	108.000	79.592.197	
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Banklån.....	18.546.107	1.823.000	9.252.000	7.000.000	2.000.000	
	18.546.107	1.823.000	9.252.000	7.000.000	2.000.000	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 26.383 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GEDEVAD. IKAST ApS for 2018 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.

Driftsudgifter

Driftsudgifter omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger vedrørende ejendommene.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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.

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 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.

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 dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 dattervirksomheder 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 nettosalgspris 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 acontoskatter.

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.