



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 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. februar 2017

---

Carl Andersen-Gedevad

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2. februar 2017

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 2016 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 2. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor

## 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>977.188</b>	<b>-98.314</b>
Personaleudgifter.....	3	-528.113	-518.644
Afskrivninger.....		-83.980	-75.980
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>365.095</b>	<b>-692.938</b>
Indtægter af kapitalandele.....		1.620.684	4.039.641
Indtægter af værdipapirer.....		-1.584.820	7.898.940
Finansielle indtægter.....		116.738	0
Finansielle omkostninger.....	4	-94.842	-2.940
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>422.855</b>	<b>11.242.703</b>
Skat af årets resultat.....		-68.610	-2.813.242
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>354.245</b>	<b>8.429.461</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udloddet udbytte af årets resultat.....		103.400	101.200
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		-5.899.579	-1.195.359
Overført resultat.....		6.150.424	9.523.620
<b>I ALT</b> .....		<b>354.245</b>	<b>8.429.461</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		189.950	265.930
Investeringsjendomme.....		18.112.330	18.100.330
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>18.302.280</b>	<b>18.366.260</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		23.596.910	29.496.489
Andre værdipapirer.....		2.764.499	2.256.810
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>26.361.409</b>	<b>31.753.299</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>44.663.689</b>	<b>50.119.559</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		242.297	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6.097	5.732
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>248.394</b>	<b>5.732</b>
Andre værdipapirer.....		41.041.118	43.066.948
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>41.041.118</b>	<b>43.066.948</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>278.186</b>	<b>694.345</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>41.567.698</b>	<b>43.767.025</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>86.231.387</b>	<b>93.886.584</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		220.850	220.850
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		8.713.522	14.613.101
Overført overskud.....		66.032.227	59.881.803
Forslag til udbytte.....		103.400	101.200
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>75.069.999</b>	<b>74.816.954</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.912.486	1.882.772
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.912.486</b>	<b>1.882.772</b>
Banklån.....		7.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>7.000.000</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	2.000.000	0
Selskabsskat.....		0	520.307
Anden gæld.....		248.902	16.666.551
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.248.902</b>	<b>17.186.858</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.248.902</b>	<b>17.186.858</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>86.231.387</b>	<b>93.886.584</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Nettoomsætning</b>			<b>1</b>
Lejeindtægter .....	1.215.068	142.435	
	<b>1.215.068</b>	<b>142.435</b>	
 <b>Driftsudgifter</b>			 <b>2</b>
 <b>Personaleudgifter</b>			 <b>3</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015: 2)			
Løn og gager .....	385.753	371.592	
Pensioner mv.....	67.287	67.430	
Andre omkostninger til social sikring.....	75.073	79.622	
	<b>528.113</b>	<b>518.644</b>	
 <b>Finansielle omkostninger</b>			 <b>4</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	94.842	2.940	
	<b>94.842</b>	<b>2.940</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2016.....	379.900	17.986.134	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>379.900</b>	<b>17.986.134</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	113.970	0	
Årets afskrivninger .....	75.980	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>189.950</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	0	126.196	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>126.196</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>189.950</b>	<b>18.112.330</b>	

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
			Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2016.....			14.883.389	2.764.499	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>			<b>14.883.389</b>	<b>2.764.499</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....			14.613.100	0	
Årets opskrivninger .....			-5.899.579	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>			<b>8.713.521</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>			<b>23.596.910</b>	<b>2.764.499</b>	
<b>Egenkapital</b>					<b>7</b>
	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	220.850	14.613.101	59.881.803	101.200	74.816.954
Betalt udbytte.....				-101.200	-101.200
Forslag til årets resultatdisponering.....		-5.899.579	6.150.424	103.400	354.245
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>220.850</b>	<b>8.713.522</b>	<b>66.032.227</b>	<b>103.400</b>	<b>75.069.999</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	0	9.000.000	2.000.000	0	
	0	9.000.000	2.000.000	0	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.018 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Gedevad, Ikast ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

### 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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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.

### 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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.