



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2020

---

Carl Andersen-Gedevad

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 24. januar 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 24. januar 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.168.957</b>	<b>1.883.116</b>
Personaleudgifter.....	1	-639.000	-641.707
Afskrivninger.....		-30.500	-25.828
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.499.457</b>	<b>1.215.581</b>
Indtægter af kapitalandele.....		-855.921	1.543.195
Finansielle indtægter.....		13.143.962	1.264.269
Finansielle omkostninger.....		-158.591	-6.209.600
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>13.628.907</b>	<b>-2.186.555</b>
Skat af årets resultat.....		-2.998.311	480.852
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.630.596</b>	<b>-1.705.703</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udloddet udbytte af årets resultat.....		110.600	108.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		-855.921	-243.805
Overført resultat.....		11.375.917	-1.569.898
<b>I ALT</b> .....		<b>10.630.596</b>	<b>-1.705.703</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		304.500	80.000
Investeringsjendomme.....		32.897.360	32.897.360
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>33.201.860</b>	<b>32.977.360</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		20.253.398	22.549.319
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>20.253.398</b>	<b>22.549.319</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>53.455.258</b>	<b>55.526.679</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		44	208.898
Periodeafgrænsningsposter.....		7.141	6.300
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.185</b>	<b>215.198</b>
Andre værdipapirer.....		56.140.293	44.234.626
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>56.140.293</b>	<b>44.234.626</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>36.066</b>	<b>305.659</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>56.183.544</b>	<b>44.755.483</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>109.638.802</b>	<b>100.282.162</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		220.850	220.850
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		5.370.009	7.665.930
Overført overskud.....		84.413.334	71.597.417
Forslag til udbytte.....		110.600	108.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>90.114.793</b>	<b>79.592.197</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.449.880	1.684.943
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.449.880</b>	<b>1.684.943</b>
Banklån.....		13.500.000	16.723.107
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>13.500.000</b>	<b>16.723.107</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.000.000	1.823.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	30.500
Selskabsskat.....		986.418	0
Anden gæld.....		547.711	428.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.574.129</b>	<b>2.281.915</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.074.129</b>	<b>19.005.022</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>109.638.802</b>	<b>100.282.162</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 2)			
Løn og gager.....	435.728	433.406	
Pensioner.....	137.671	131.479	
Andre omkostninger til social sikring.....	65.601	76.822	
	<b>639.000</b>	<b>641.707</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	100.000	32.771.164	
Tilgang.....	315.000	0	
Afgang.....	-100.000	0	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>315.000</b>	<b>32.771.164</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	20.000	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-40.000	0	
Årets afskrivninger.....	30.500	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>10.500</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	126.196	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>126.196</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>304.500</b>	<b>32.897.360</b>	

## 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
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<b>3</b>
Kostpris 1. januar 2019.....					14.883.389	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>					<b>14.883.389</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....					7.665.930	
Udloddet resultat .....					-1.440.000	
Årets opskrivninger .....					-855.921	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>					<b>5.370.009</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>					<b>20.253.398</b>	
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
	Anpartskapital					
Egenkapital 1. januar 2019.....	220.850	7.665.930	71.597.417	108.000	79.592.197	
Betalt udbytte.....				-108.000	-108.000	
Forslag til resultatdisponering..		-855.921	11.375.917	110.600	10.630.596	
Overførsel af udbytte.....		-1.440.000	1.440.000			
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>220.850</b>	<b>5.370.009</b>	<b>84.413.334</b>	<b>110.600</b>	<b>90.114.793</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Banklån.....	15.500.000	2.000.000	5.500.000	18.546.107	1.823.000	
	<b>15.500.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.500.000</b>	<b>18.546.107</b>	<b>1.823.000</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 48.160 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for GEDEVAD. IKAST ApS for 2019 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.