

Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS  
Søndergade 17  
9631 Gedsted

CVR-nr. 27744524

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar 2025 - 31. december 2025

(22. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. marts 2026

---

Lone Kjær Mogensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS  
Søndergade 17  
9631 Gedsted

CVR-nr.: 27744524

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Thomas Kjær Casper  
Direktør

Pengeinstitut: Vestjysk Bank A/S, Viborg  
St. Sct. Pederstræde 4  
8800 Viborg

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg  
CVR nr.: 37135119

Ejerforhold: Thomas Kjær Casper  
Kapital ejer, over 5 %

Lone Kjær Mogensen  
Kapital ejer, over 5 %

Helle Kjær Madsen  
Kapital ejer, over 5 %

Sonja Marie Kjær Jensen  
Kapital ejer, over 5 %

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gedsted, den 5. februar 2026

Direktion

Thomas Kjær Casper  
Direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Viborg, den 5. februar 2026

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
CVR nr.: 37135119

Orla Kristensen  
Registreret revisor  
mne16482

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investerinsejendomme til beboelse.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt forbrugsudgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende regnskabsår.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, 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 ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af noterede priser på et aktivt marked (niveau 1 i dagsværdihierarkiet).

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger omfatter indlånskonto i pengeinstitut.

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitut, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, virksomhedsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	360.077	356.093
	<hr/>	<hr/>
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering .....	360.077	356.093
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>-129.986</u>	<u>123.700</u>
Resultat før finansielle poster.....	230.091	479.793
Andre finansielle indtægter.....	28.958	6.332
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-101.578</u>	<u>-132.717</u>
Resultat før skat .....	157.471	353.408
Skat af årets resultat.....	<u>-34.842</u>	<u>-81.805</u>
Årets resultat.....	<u>122.629</u>	<u>271.603</u>
Overført resultat.....	<u>122.629</u>	<u>271.603</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>122.629</u>	<u>271.603</u>

BALANCE PR. 31. december 2025  
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>5.915.725</u>	<u>6.045.711</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>5.915.725</u>	<u>6.045.711</u>
Anlægsaktiver.....	<u>5.915.725</u>	<u>6.045.711</u>
Udskudt skatteaktiv.....	41.430	12.662
Andre tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>6.300</u>
Tilgodehavender.....	<u>41.430</u>	<u>18.962</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>91.313</u>	<u>78.165</u>
Værdipapirer og kapitalandele.....	<u>91.313</u>	<u>78.165</u>
Likvide beholdninger.....	<u>117.587</u>	<u>21.896</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>250.330</u>	<u>119.023</u>
Aktiver.....	<u>6.166.055</u>	<u>6.164.734</u>

BALANCE PR. 31. december 2025  
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	<u>2.194.982</u>	<u>2.072.353</u>
Egenkapital.....	<u>2.319.982</u>	<u>2.197.353</u>
Prioritetsgæld.....	2.399.192	2.489.633
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>713.502</u>	<u>774.453</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>3.112.694</u>	<u>3.264.086</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	154.768	152.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	21.516	20.000
Selskabsskat.....	41.690	38.462
Anden gæld.....	123.920	180.997
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>391.485</u>	<u>311.007</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>733.379</u>	<u>703.295</u>
Passiver.....	<u>6.166.055</u>	<u>6.164.734</u>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0
	2025 DKK	2024 DKK
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris, primo.....	6.123.043	5.626.718
Tilgang i årets løb.....	0	496.325
Kostpris, ultimo.....	6.123.043	6.123.043
Af- og nedskrivninger, primo.....	-77.332	-201.032
Nedskrivninger.....	-129.986	0
Tilbageførte nedskrivninger.....	0	123.700
Af/-nedskrivninger, ultimo.....	-207.318	-77.332
Investeringsejendomme.....	5.915.725	6.045.711

Dagsværdi 31. december 2025, boliglejemaal kr. 5.419.400  
 Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemaal kr. -129.986

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme i Gedsted samt 2 udlejningsejendomme i Ulbjerg. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 7%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	2.582.715	2.493.009	93.817	2.099.656
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>834.200</u>	<u>774.453</u>	<u>60.951</u>	<u>457.164</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>3.416.915</u>	<u>3.267.462</u>	<u>154.768</u>	<u>2.556.820</u>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier.....			<u>91.313</u>	<u>78.165</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen.....			<u>91.313</u>	<u>78.165</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier.....			<u>-23.423</u>	<u>-4.183</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen.....			<u>-23.423</u>	<u>-4.183</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier.....			<u>10.275</u>	<u>35.163</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen.....			<u>10.275</u>	<u>35.163</u>
			2025	2024
			DKK	DKK
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Eventualforpligtelser				
Ingen.				
Operationelle leasingforpligtelser og andre forpligtelser				
Der foreligger ingen operationelle leasingforpligtelser eller andre forpligtelser.				

## NOTER

2025	2024
DKK	DKK

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets grunde og bygninger.