

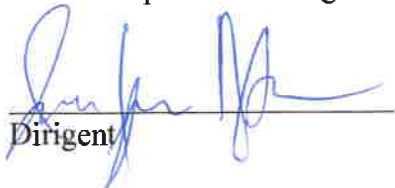
*Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS  
Søndergade 17  
9631 Gedsted*

*CVR-nummer: 27 74 45 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2024*

*(21. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/5 2025

  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS Søndergade 17 9631 Gedsted
	Telefon: 40 16 50 39
	CVR-nr.: 27 74 45 24
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Kjær Casper
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank A/S, Viborg St. Sct. Pederstræde 4 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Helle Kjær Madsen, Gislumvej 128, Østrup, 9600 Aars Lone Kjær Mogensen, Knabervej 85, Klotrup, 9620 Aalestrup Sonja Marie Kjær Jensen, Søndergade 17, 9631 Gedsted Thomas Kjær Casper, Fjordvej 30, 9631 Gedsted

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gedsted, den 9/5 2025

### **Direktion**

  
Thomas Kjær Casper

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 9/5 2025

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119



Orla Kristensen  
Registreret revisor  
mne16482

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået af udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2024 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gedsted 2020 ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsudgifter og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### **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.

### **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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre 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 2024

	2024	2023
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>356.093</b>	<b>339.660</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>356.093</b>	<b>339.660</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	123.700	7.365
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>479.793</b>	<b>347.025</b>
Andre finansielle indtægter.....	6.332	8.623
Andre finansielle omkostninger.....	-132.717	-129.255
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>353.408</b>	<b>226.393</b>
Skat af årets resultat.....	-81.805	-50.574
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>271.603</b>	<b>175.819</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	271.603	175.819
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>271.603</b>	<b>175.819</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
AKTIVER

	2024	2023
1 Investeringsejendomme .....	6.045.711	5.425.686
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.045.711</b>	<b>5.425.686</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.045.711</b>	<b>5.425.686</b>
Andre tilgodehavender .....	6.300	120.179
Udskudt skatteaktiv .....	12.662	39.706
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>18.962</b>	<b>159.885</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	78.165	156.261
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>78.165</b>	<b>156.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>21.896</b>	<b>152.253</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>119.023</b>	<b>468.399</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.164.734</b>	<b>5.894.085</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	2.072.353	1.800.750
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.197.353</b>	<b>1.925.750</b>
Prioritetsgæld.....	2.489.633	2.579.341
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	774.453	838.230
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.264.086</b>	<b>3.417.571</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	152.829	146.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	5.000
Selskabsskat.....	38.462	42.679
Anden gæld.....	180.997	112.950
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	311.007	243.254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>703.295</b>	<b>550.764</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.967.381</b>	<b>3.968.335</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>6.164.734</b>	<b>5.894.085</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Investeringsje- ndomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	5.626.718
Tilgang i årets løb .....	496.325
	<hr/>
Kostpris 31. december 2024 .....	6.123.043
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-201.032
Korrektion af tidligere nedskrivning .....	123.700
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2024 .....	-77.332
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.045.711</b>
	<hr/> <hr/>

Investeringsjendomme består af 3 udlejningsejendomme i Gedsted, samt 2 udlejningsejendomme i Ulbjerg. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. 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
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.671.685	2.582.715	93.082	2.196.523
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	892.767	834.200	59.747	523.179
	<u>3.564.452</u>	<u>3.416.915</u>	<u>152.829</u>	<u>2.719.702</u>
 <b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier .....			78.165	156.262
			<u>78.165</u>	<u>156.262</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier .....			-4.183	-6.331
			<u>-4.183</u>	<u>-6.331</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Værdipapirer, børsnoterede aktier .....			35.163	30.256
			<u>35.163</u>	<u>30.256</u>
 <b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Der foreligger ingen eventualforpligtelser.				
 <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.669.364 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 6.045.711.				