

J.A. GEDVED APS

Korden 1
8751 Gedved

CVR-nr. 32 47 78 44

ÅRSRAPPORT FOR 2023/24

(16. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
27. marts 2025

Jørgen Andersen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for J.A. Gedved 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. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gedved, den 27. marts 2025

Direktion

Jørgen Andersen
adm. direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejeren i J.A. Gedved ApS

Vi har opstillet årsrapporten for J.A. Gedved ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 27. marts 2025

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Dennis Nymann
Statsautoriseret revisor
mne34469

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	J.A. Gedved ApS Korden 1 8751 Gedved
	CVR-nr.: 32 47 78 44
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
	Hjemsted: Horsens
Direktion	Jørgen Andersen, adm. direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Dronning Sophies Allé 7D 8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, finansiering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 20.083, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.247.941.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		69.326	49.440
Personaleomkostninger	1	-140.490	-156.039
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-71.164	-106.599
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.336	-9.973
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-73.500	-116.572
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	10.613	0
Resultat før finansielle poster		-62.887	-116.572
Finansielle indtægter		64.611	4.448
Finansielle omkostninger		-27.407	-32.820
Resultat før skat		-25.683	-144.944
Skat af årets resultat	3	5.600	32.500
Årets resultat		-20.083	-112.444
Foreslået udbytte		10.000	123.000
Overført resultat		-30.083	-235.444
		-20.083	-112.444

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	1.363.493	1.352.880
Grunde og bygninger	5	200.000	200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	2.336
Materielle anlægsaktiver		1.563.493	1.555.216
Anlægsaktiver i alt		1.563.493	1.555.216
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.250	31.237
Andre tilgodehavender		1.308.657	1.248.657
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	86.943
Selskabsskat		1.000	0
Periodeafgrænsningsposter		2.967	2.967
Tilgodehavender		1.318.874	1.369.804
Likvide beholdninger		160.089	359.712
Omsætningsaktiver i alt		1.478.963	1.729.516
Aktiver i alt		3.042.456	3.284.732

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.112.941	2.143.024
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	123.000
Egenkapital	7	2.247.941	2.391.024
Hensættelse til udskudt skat		139.000	144.600
Hensatte forpligtelser i alt		139.000	144.600
Gæld til realkreditinstitutter		512.471	576.701
Deposita		28.500	28.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	540.971	605.201
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	70.200	72.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	30.801
Selskabsskat		0	12.198
Anden gæld		16.344	28.608
Kortfristede gældsforpligtelser		114.544	143.907
Gældsforpligtelser i alt		655.515	749.108
Passiver i alt		3.042.456	3.284.732
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	2.143.024	123.000	2.391.024
Betalt ordinært udbytte	0	0	-123.000	-123.000
Årets resultat	0	-30.083	10.000	-20.083
Egenkapital 30. september 2024	125.000	2.112.941	10.000	2.247.941

NOTER

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	134.230	150.889
Andre omkostninger til social sikring	6.260	5.150
	140.490	156.039
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	10.613	0
Værdiregulering investeringsejendomme	10.613	0
	10.613	0
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-5.600	-32.500
	-5.600	-32.500

NOTER

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	2.007.646
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 30. september 2024	<u>2.007.646</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023	-654.766
Årets værdireguleringer	10.613
Værdireguleringer 30. september 2024	<u>-644.153</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<u><u>1.363.493</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet iøvrigt. Ved fastsættelsen af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

NOTER

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 7,25 %. Det kan opgøres til 7%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	0,25%	Basis	-0,25 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,25	7,00	6,75
Dagsværdi	1.316.476	1.363.493	1.413.992
Ændring i dagsværdi	-47.017	0	50.499

NOTER

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2023	200.000	262.596
Kostpris 30. september 2024	200.000	262.596
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	0	260.260
Årets afskrivninger	0	2.336
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	0	262.596
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	200.000	0

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Udestående gæld	0	86.943
Lån tilbagebetalt i året	86.943	0
Rentefod (%)	13,25%	13,25%

NOTER

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	649.001	582.671	70.200	302.400
Deposita	28.500	28.500	0	0
	677.501	611.171	70.200	302.400

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 582, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 1.353.

NOTER

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.A. Gedved ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

NOTER

11 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

NOTER

11 Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NOTER

11 Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jørgen Andersen

Navn returneret af MitId: Jørgen Andersen
Direktør
ID: a5e2b002-bb09-479f-83b4-b3e9217fce55
IP-adresse: 86.52.237.55:37503
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 27-03-2025 10:41:58 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Dennis Nymann

Navn returneret af MitId: Dennis Nymann
Statsautoriseret revisor
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerselskab
ID: b136fcc5-eb20-4081-9ce5-ebfa5f43181e
IP-adresse: 87.104.85.70:41784
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 27-03-2025 14:06:42 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jørgen Andersen

Navn returneret af MitId: Jørgen Andersen
Dirigent
ID: a5e2b002-bb09-479f-83b4-b3e9217fce55
IP-adresse: 86.52.237.55:24853
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 27-03-2025 15:22:06 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 23966csYQnS25247328