
GEDVED BOLIG UDLEJNING ApS

CVR-nr.: 27310249

Rørhaven 7
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/05/2025

Søren Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GEDVED BOLIG UDLEJNING ApS Rørhaven 7 7100 Vejle
	CVR-nr.: 27310249 Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland Danske Bank A/S
Revisor	KROGH & THOMSEN I/S Ulvehavevej 36 7100 Vejle DK Danmark CVR-nr.: 19154408 P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024 for Gedved Bolig Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12/05/2025

Direktion

Søren Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i GEDVED BOLIG UDLEJNING ApS.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GEDVED BOLIG UDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar, at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 12/05/2025

KROGH & THOMSEN I/S
CVR-nr.: 19154408
Carsten Thomsen, mne1341
registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet opfører ejendomme til boligudlejning samt forestår udlejning og administration heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 315.101, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.015.833. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTORESULTAT:

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter udgifter til ejendomsskatter, forsikring, renovation, vedligeholdelse med mere.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration med mere.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter samt rentekomkostninger.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver samt af skattemæssige reservationer.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved anskaffelse. Kostpris består af ejendommens anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger.

Ejendommene som er opført til boligudlejning afskrives ikke udover:

- at tilslutningsafgifter afskrives over 5 år.

Investeringsejendomme indregnes herefter til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model, baseret på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet er vurderet på grundlag af følgende beregningsmodel:

	Værdi af
	Afkastkrav ejendomme
7,50	6.882.000
8,00	6.434.000
8,50	6.072.000

Der er anvendt et afkastkrav på 8,00%.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominel værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSER:

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.
Øvrige gældsforpligtelser er medregnet med de nominelle beløb.

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.

Værdien af skatteaktiv er ikke medregnet.

Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		539.703	541.220
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-40.880	-40.880
Resultat af ordinær primær drift		498.823	500.340
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.059	515
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-920	0
Andre finansielle omkostninger		-99.210	-86.336
Ordinært resultat før skat		402.752	414.519
Skat af årets resultat	2	-87.651	-94.441
Årets resultat		315.101	320.078
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		160.000	130.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	50.000
Overført resultat		155.101	140.078
I alt		315.101	320.078

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.434.379	6.475.259
Materielle anlægsaktiver i alt		6.434.379	6.475.259
Anlægsaktiver i alt		6.434.379	6.475.259
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		238.354	88.815
Andre tilgodehavender		6.451	6.452
Periodeafgrænsningsposter		19.945	20.050
Tilgodehavender i alt		264.750	115.317
Likvide beholdninger		0	68.992
Omsætningsaktiver i alt		264.750	184.309
AKTIVER I ALT		6.699.129	6.659.568

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		3.555.833	3.400.732
Forslag til udbytte		160.000	130.000
Egenkapital i alt		4.015.833	3.830.732
Gæld til realkreditinstitutter		2.129.077	2.323.833
Deposita		152.445	152.445
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.281.522	2.476.278
Gæld til realkreditinstitutter		194.800	188.700
Gæld til banker		11.701	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.450	7.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	28.625
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		65.920	0
Skyldig selskabsskat		49.000	60.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		72.903	67.858
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		401.774	352.558
Gældsforpligtelser i alt		2.683.296	2.828.836
PASSIVER I ALT		6.699.129	6.659.568

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	3.400.732	130.000	3.830.732
Betalt udbytte	0	0	-130.000	-130.000
Årets resultat	0	155.101	160.000	315.101
Egenkapital, ultimo	300.000	3.555.833	160.000	4.015.833

Søren Christensen Tømrer- og Snedkerforretning ApS og SC Holding Vejle ApS ejer begge mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
Tilslutningsafgifter	40.880	41
	<u>40.880</u>	<u>41</u>

2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 98.651 i selskabsskat.

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	90.000	95
Regulering tidligere år	-2.349	-1
	<u>87.651</u>	<u>94</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2023 Gæld i alt kr.	Afdrag 2023/24 kr.	30/9 2024 Gæld i alt kr.	Afdrag 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.512.533	188.656	2.323.877	194.800	1.276.800
Deposita	152.445	0	152.445	0	152.445
	<u>2.664.978</u>	<u>188.656</u>	<u>2.476.322</u>	<u>194.800</u>	<u>1.429.245</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pantebrev i ejendommene til sikkerhed for realkreditlån.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.