

---

# **GEDVED BOLIG UDLEJNING ApS**

**CVR-nr.: 27310249**

Mejsling Skovvej 53  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/03/2023**

---

**Søren Christensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** GEDVED BOLIG UDLEJNING ApS  
Mejsling Skovvej 53  
7100 Vejle

CVR-nr.: 27310249  
Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

**Bankforbindelse** 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 2021 til 30. september 2022 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 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20/03/2023

### Direktion

Søren Christensen

Hans 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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 20/03/2023

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. 345.868, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.710.654. Vi anser årets resultat 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 renteomkostninger.

#### 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:

**Afkastkrav    Værdi af  
ejendomme**

7,50	6.817.000
8,00	6.516.000
8,50	6.015.000

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 gældsmetode 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. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>519.659</b>	<b>564.201</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-40.880	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>478.779</b>	<b>564.201</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.469	4.841
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.734	0
Andre finansielle omkostninger		-38.298	-40.474
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>444.216</b>	<b>528.568</b>
Skat af årets resultat	2	-98.348	-115.294
<b>Årets resultat</b>		<b>345.868</b>	<b>413.274</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	150.000
Overført resultat		195.868	263.274
<b>I alt</b>		<b>345.868</b>	<b>413.274</b>

## Balance 30. september 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.516.139	6.352.619
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.516.139</b>	<b>6.352.619</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.516.139</b>	<b>6.352.619</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.800	333.599
Andre tilgodehavender		3.858	0
Periodeafgrænsningsposter		19.050	18.430
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>24.708</b>	<b>352.029</b>
Likvide beholdninger		233.567	145.083
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>258.275</b>	<b>497.112</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.774.414</b>	<b>6.849.731</b>

## Balance 30. september 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		3.260.654	3.064.786
Forslag til udbytte		150.000	150.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.710.654</b>	<b>3.514.786</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.513.353	2.704.574
Deposita		152.445	149.625
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.665.798</b>	<b>2.854.199</b>
Gæld til realkreditinstitutter		191.300	217.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.300	14.325
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.562	7.521
Skyldig selskabsskat		81.000	91.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		108.800	150.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>397.962</b>	<b>480.746</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.063.760</b>	<b>3.334.945</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.774.414</b>	<b>6.849.731</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	3.064.786	150.000	3.514.786
Betalt udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	195.868	150.000	345.868
Egenkapital, ultimo	300.000	3.260.654	150.000	3.710.654

Vejle Bolig Byg ApS og Søren Christensen Tømrer- og Snedkerforretning 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

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
Tilslutningsafgifter	40.880	0
	<u>40.880</u>	<u>0</u>

### 2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 108.348 i selskabsskat.

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	100.000	117
Regulering tidligere år	-1.652	-2
	<u>98.348</u>	<u>115</u>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2021 Gæld i alt kr.	Afdrag 2021/22 kr.	30/9 2022 Gæld i alt kr.	Afdrag 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.922.474	217.821	2.704.653	191.300	1.724.400
Deposita	149.625	0	152.445	0	152.445
	<u>3.072.099</u>	<u>217.821</u>	<u>2.857.098</u>	<u>191.300</u>	<u>1.876.845</u>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed udover pantebrev i ejendommene til sikkerhed for realkreditlån.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021/22</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	2

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.