



*Pedersen Gruppen ApS  
Rebslagervej 4  
Tejn  
3770 Allinge*

*CVR-nummer: 15989394*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. oktober 2017 - 30. september 2018*

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21 / 11 / 2018

Henrik Dam Pedersen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Pedersen Gruppen 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

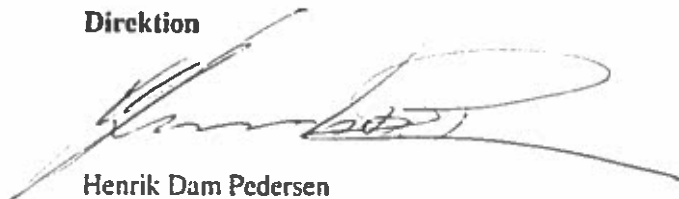
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tejn, den 26/11 2018

**Direktion**



Henrik Dam Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Pedersen Gruppen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pedersen Gruppen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

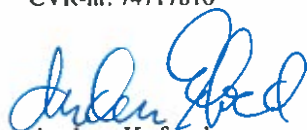
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Rønne, den 26/11 2018

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<p>Pedersen Gruppen ApS Rebslugervej 4 Tejn 3770 Allinge</p> <p>Telefon: 56 48 04 65 Hjemmeside: <a href="http://www.cowex.com">www.cowex.com</a> E-mail: <a href="mailto:post@cowex.com">post@cowex.com</a></p> <p>CVR-nr.: 15 98 93 94 Kommune: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september</p>
<b>Direktion</b>	<p>Henrik Dam Pedersen</p>
<b>Revisor</b>	<p>Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne</p>
<b>Revisorteam</b>	<p>Anders Kofoed John Breiner</p>

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets forretningsområde er holding samt ejendomsudlejning.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

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

Årets resultat udgør t.kr. 553, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 6.152, og en egenkapital på t.kr. 5.161.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2018/19**

Der forventes en uændret aktivitet men øget indtjening for regnskabsåret 2018/19.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Pedersen Gruppen ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

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 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, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter".

#### Nettoomsætning

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

#### Indtægter af kapitalandele

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttet virksomheder. Indtægter fra kapitalandele er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet før omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

## 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, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af de dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	60 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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 samt anden gæld, måles til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>170.587</b>	<b>39</b>
1 Afskrivninger.....	-29.174	-29
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>141.413</b>	<b>10</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed .....	441.811	315
Andre finansielle indtægter .....	3.771	0
Andre finansielle omkostninger .....	-17.077	-20
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>569.918</b>	<b>305</b>
2 Skat af årets resultat.....	-17.180	2
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>552.738</b>	<b>307</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	441.811	315
Overført resultat.....	110.927	-8
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>552.738</b>	<b>307</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	1.518.924	1.549
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.518.924</b>	<b>1.549</b>
4 Kapitalandele i tilknyttet virksomhed .....	3.721.567	3.280
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3.721.567</b>	<b>3.280</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>5.240.491</b>	<b>4.829</b>
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....	885.225	788
Selskabsskat.....	26.000	23
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>911.225</b>	<b>811</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>911.225</b>	<b>811</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.151.716</b>	<b>5.640</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for opskrivninger .....	200.784	206
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	2.194.025	1.752
Overført resultat.....	2.565.847	2.450
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.160.656</b>	<b>4.608</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	114.070	97
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>114.070</b>	<b>97</b>
Prioritetsgæld.....	816.690	865
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>816.690</b>	<b>865</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	47.800	47
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9.000	9
Anden gæld.....	3.500	14
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>60.300</b>	<b>70</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>876.990</b>	<b>935</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.151.716</b>	<b>5.640</b>
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

## NOTER

	2017/18	2016/17 kr. 1000
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	29.174	29
	<u>29.174</u>	<u>29</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	17.180	-2
	<u>17.180</u>	<u>-2</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		1.603.642
Tilgang i årets løb .....		0
Afgang i årets løb .....		0
Kostpris 30. september 2018		<u>1.603.642</u>
Opskrivninger, primo .....		400.000
Opskrivninger 30. september 2018		<u>400.000</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....		-455.544
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		-29.174
Af-/nedskrivninger 30. september 2018		<u>-484.718</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<u><b>1.518.924</b></u>

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 2.413.200

## NOTER

	2018	2017 kr. 1000
<b>4 Kapitalandele i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris, primo .....	1.400.000	1.528
Afgang i årets løb .....	0	-128
	<u>1.400.000</u>	<u>1.400</u>
Kostpris 30. september 2018		
Op- og nedskrivninger primo .....	1.879.756	1.437
Årets resultatandele .....	441.811	315
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele.....	0	128
	<u>2.321.567</u>	<u>1.880</u>
Op- og nedskrivninger 30. september 2018		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>	<b><u>3.721.567</u></b>	<b><u>3.280</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Cowex A/S, Allinge	100%	3.721.567	441.811

	Primo	Overførsel	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger.....	205.985	0	-5.201	0	200.784
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.752.214	0	0	441.811	2.194.025
Overført resultat .....	2.449.719	5.201	0	110.927	2.565.847
	<u>4.607.918</u>	<u>5.201</u>	<u>-5.201</u>	<u>552.738</u>	<u>5.160.656</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	912.055	864.490	47.800	623.000
	<u>912.055</u>	<u>864.490</u>	<u>47.800</u>	<u>623.000</u>

**7 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst realkreditpantebrev, stort t. kr. 975 i ejendommen Rebslagervej 4, med en bogført værdi på t. kr. 1.386. Til sikkerhed for Danske Bank er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 1.000 i ejendommene Rebslagervej 2 og 4, med en bogført værdi på t. kr. 1.519.

**9 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af anpartskapitalen på kr. 200.000:

Henrik Dam Pedersen, Poppelhøj 5, 2900 Hellerup.