



*Pedersen Gruppen ApS
Rebslagervej 4
Tejn
3770 Allinge*

CVR-nummer: 15989394

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 til 30. september 2017*

(25. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/3 2018

Henrik Dam Pedersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 9/10 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 2016 - 30. september 2017 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 revisorer's 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 9/3 2018

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	<p>Pedersen Gruppen ApS Rebslagervej 4 Tejn 3770 Allinge</p> <p>Telefon: 56 48 04 65 Hjemmeside: www.cowex.com E-mail: post@cowex.com</p> <p>CVR-nr.: 15 98 93 94 Hjemsted: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september</p>
Direktion	<p>Henrik Dam Pedersen</p>
Pengeinstitut	<p>Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne</p>
Revisor	<p>Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne</p>
Revisorteam	<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. 307, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 5.639, og en egenkapital på t.kr. 4.608.

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 2017/18

Der forventes en uændret aktivitet men øget indtjening for regnskabsåret 2017/18.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Pedersen Gruppen ApS for 2016/17 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 og andre eksterne omkostninger".

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskostninger.

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 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

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

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 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	38.631	82
1 Afskrivninger.....	-29.174	-25
DRIFTSRESULTAT	9.457	57
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	314.873	-46
Andre finansielle omkostninger	-19.552	-43
RESULTAT FØR SKAT	304.778	-32
2 Skat af årets resultat.....	1.883	7
ÅRETS RESULTAT	306.661	-25
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	314.873	-46
Overført resultat.....	-8.212	21
DISPONERET I ALT	306.661	-25

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	1.548.098	1.578
Materielle anlægsaktiver.....	1.548.098	1.578
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	3.279.756	2.966
Finansielle anlægsaktiver.....	3.279.756	2.966
ANLÆGSAKTIVER.....	4.827.854	4.544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	788.007	774
Selskabsskat.....	23.000	12
Andre tilgodehavender	0	40
Tilgodehavender	811.007	826
Likvide beholdninger	1	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	811.008	826
AKTIVER	5.638.862	5.370

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for opskrivninger	205.985	312
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.752.214	1.438
Overført resultat.....	2.449.719	2.352
5 EGENKAPITAL.....	4.607.918	4.302
Hensættelse til udskudt skat	96.890	99
HENSATTE FORPLIGTELSER	96.890	99
Prioritetsgæld.....	864.605	912
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	864.605	912
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	47.450	47
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9.000	10
Anden gæld.....	12.999	0
Kortfristede gældsforpligtelser	69.449	57
GÆLDSFORPLIGTELSER	934.054	969
PASSIVER	5.638.862	5.370
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

NOTER

	2016/17	2015/16 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Bygninger	29.174	25
	<u>29.174</u>	<u>25</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-1.883	-7
	<u>-1.883</u>	<u>-7</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		1.603.642
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		<u>1.603.642</u>
Kostpris 30. september 2017		1.603.642
Opskrivninger, primo		400.000
		<u>400.000</u>
Opskrivninger 30. september 2017		400.000
Af-/nedskrivninger, primo		-426.370
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		-29.174
		<u>-455.544</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2017		-455.544
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		<u>1.548.098</u>

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 2.413.200

NOTER

	2017	2016 kr. 1000
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	1.527.534	1.528
Afgang i årets løb	-127.534	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2017	1.400.000	1.528
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	1.437.349	1.484
Årets resultatandele	314.873	-46
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele.....	127.534	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. september 2017	1.879.756	1.438
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	3.279.756	2.966
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Cowex A/S, Allinge	100%	3.279.755	314.873

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital					
Virksomhedskapital	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger.....	312.000	0	-106.015	0	205.985
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.437.341	0	0	314.873	1.752.214
Overført resultat	2.351.916	106.015	0	-8.212	2.449.719
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.301.257	106.015	-106.015	306.661	4.607.918
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	959.427	912.055	47.450	661.000
	<u>959.427</u>	<u>912.055</u>	<u>47.450</u>	<u>661.000</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. 1.444. 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. 1.548.

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.