

*Pedersen Gruppen ApS  
Rebslagervej 4, Tejn  
3770 Allinge*

*CVR-nummer: 15989394*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. oktober 2021 - 30. september 2022*

**(30. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/11 2023



**Henrik Dam Pedersen**  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

**Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse ..... 13

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tejn, den 8 13 2023

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Dam Pedersen', written over a horizontal line.

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 perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 8 / 3 2023

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Pedersen Gruppen ApS  
Rebslagervej 4, Tejn  
3770 Allinge

Telefon: 56 48 04 65  
Hjemmeside: [www.cowex.com](http://www.cowex.com)  
E-mail: [post@cowex.com](mailto:post@cowex.com)

CVR-nr.: 15 98 93 94  
Stiftet: 2. april 1992  
Kommune: Bornholms Regionskommune  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Henrik Dam Pedersen

**Revisor**

Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam**

Anders Kofoed  
John Breiner

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets forretningsområde er holding samt ejendomsudlejning.

### **Usædvanlige forhold**

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

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

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

Årets resultat udgør t.kr. 83, hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.906, og en egenkapital på t.kr. 6.536.

### **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 2022/23**

Der forventes en uændret aktivitet men stigende indtjening for regnskabsåret 2022/23.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Pedersen Gruppen ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

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 tilknyttede 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, afkast og kursregulering værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af de danske 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 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.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22	2020/21 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>80.127</b>	<b>81</b>
Af- og nedskrivninger.....	-29.174	-29
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>50.953</b>	<b>52</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	394.007	326
Andre finansielle indtægter .....	219.266	325
Andre finansielle omkostninger .....	-668.319	-19
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-4.093</b>	<b>684</b>
1 Skat af årets resultat.....	86.633	-80
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>82.540</b>	<b>604</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	394.007	326
Overført resultat.....	-311.467	278
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>82.540</b>	<b>604</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

## AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
2 Grunde og bygninger.....	1.402.228	1.432
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.402.228</b>	<b>1.432</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	5.214.518	4.820
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5.214.518</b>	<b>4.820</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>6.616.746</b>	<b>6.252</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	142.362	725
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>142.362</b>	<b>725</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.013.960	251
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>1.013.960</b>	<b>251</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>133.299</b>	<b>385</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.289.621</b>	<b>1.361</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>7.906.367</b>	<b>7.613</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for opskrivninger .....	179.984	185
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	3.612.873	3.219
Overført resultat.....	2.543.350	2.850
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6.536.207</b>	<b>6.454</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	132.325	128
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>132.325</b>	<b>128</b>
Prioritetsgæld.....	619.179	670
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>619.179</b>	<b>670</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	50.150	50
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9.500	9
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	336.093	0
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>207.914</b>	<b>289</b>
Anden gæld.....	14.999	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>618.656</b>	<b>361</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.237.835</b>	<b>1.031</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.906.367</b>	<b>7.613</b>
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	200.000	200
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	185.184	190
Årets ændring .....	-5.200	-5
<b>Reserve for opskrivninger ultimo .....</b>	<b>179.984</b>	<b>185</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo .....	3.218.866	2.893
Årets bevægelse, resultatdisponering .....	394.007	326
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo .....</b>	<b>3.612.873</b>	<b>3.219</b>
Overført resultat, primo .....	2.849.617	2.567
Årets resultat .....	-311.467	278
Overførsel reserve for opskrivninger .....	5.200	5
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>2.543.350</b>	<b>2.850</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>6.536.207</b>	<b>6.454</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	-90.552	76
Regulering af udskudt skat.....	3.919	4
	<u>-86.633</u>	<u>80</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		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 2022		1.603.642
Opskrivninger, primo.....		400.000
Opskrivninger 30. september 2022		400.000
Af-/nedskrivninger, primo.....		-572.240
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger.....		-29.174
		<u>-601.414</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>		<b><u>1.402.228</u></b>

Ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering udgør kr. 2.413.200

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	1.474.103	1.400
Tilgang i årets løb .....	0	74
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2022	1.474.103	1.474
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo .....	3.346.408	3.020
Årets resultatandele .....	394.007	326
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. september 2022	3.740.415	3.346
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>	<b>5.214.518</b>	<b>4.820</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Cowex A/S, Allinge	100%	5.113.612	367.204
Cowex AS Norge	100%	100.906	26.803

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	719.571	669.329	50.150	430.274
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>719.571</b>	<b>669.329</b>	<b>50.150</b>	<b>430.274</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	289.580	253
Udbytteskat.....	-333	0
Udenlandsk udbytteskat.....	-1.153	0
Skat af årets resultat.....	-90.552	76
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-97.990	-155
Sambeskatningsbidrag .....	142.362	128
Betalt ordinær acontoskat .....	-34.000	-13
	<u>207.914</u>	<u>289</u>
<b>6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Aktier.....	708.344	160
	<u>708.344</u>	<u>160</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. 1.269. 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. 1.402.

**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.