

---

# ***J. Ole Pedersen Ejendomme A/S***

Hejreskovvej 14, 3490 Kvistgaard

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 20 67 74 73

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/5 2016

Henrik Dahl Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for J. Ole Pedersen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 20. maj 2016

## Direktion

Henrik Dahl Pedersen

## Bestyrelse

Jan Schøtt-Petersen  
formand

Henrik Dahl Pedersen

Christian Dahl Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i J. Ole Pedersen Ejendomme A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J. Ole Pedersen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 20. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Søren Petersen  
statsautoriseret revisor

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	J. Ole Pedersen Ejendomme A/S Hejreskovvej 14 3490 Kvistgaard  CVR-nr.: 20 67 74 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Moderselskab</b>	Brdr. Dahl Pedersen A/S Hejreskovvej 14 3490 Kvistgård Cvr-nr. 20 96 26 07
<b>Bestyrelse</b>	Jan Schøtt-Petersen, formand Henrik Dahl Pedersen Christian Dahl Pedersen
<b>Direktion</b>	Henrik Dahl Pedersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit A/S
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Brdr. Dahl Pedersen A/S.

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for J. Ole Pedersen Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets forretningsområde består i udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 6.636.839, heraf værdireguleringer på DKK 7.095.041, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 15.351.083.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende og i tråd med den forventede udvikling. Som i tidligere år, er der gennemført forskellige fornyelse- og vedligeholdelsesarbejde på selskabets ejendomme.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.117.682</b>	<b>2.184.950</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	7.095.041	20.600
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>9.212.723</b>	<b>2.205.550</b>
Finansielle indtægter	2	513	1.902
Finansielle omkostninger	3	-683.128	-724.388
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.530.108</b>	<b>1.483.064</b>
Skat af årets resultat	4	-1.893.269	-347.988
<b>Årets resultat</b>		<b>6.636.839</b>	<b>1.135.076</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		6.636.839	1.135.076
		<b>6.636.839</b>	<b>1.135.076</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		51.050.000	42.155.003
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>51.050.000</b>	<b>42.155.003</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.050.000</b>	<b>42.155.003</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		252.401	390.158
<b>Tilgodehavender</b>		<b>252.401</b>	<b>390.158</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>339.410</b>	<b>408.271</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>591.811</b>	<b>798.429</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.641.811</b>	<b>42.953.432</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.851.083	3.214.243
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>15.351.083</b>	<b>3.714.243</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.767.545	135.060
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.767.545</b>	<b>135.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.358.677	25.101.008
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>24.358.677</b>	<b>25.101.008</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	772.865	765.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.418.095	1.400.050
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.309.835	10.271.785
Selskabsskat		260.784	278.614
Anden gæld		1.402.927	1.287.583
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.164.506</b>	<b>14.003.121</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.523.183</b>	<b>39.104.129</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.641.811</b>	<b>42.953.432</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	7.118.325	0
Værdiregulering af finansielle forpligtelser.	<u>-23.284</u>	<u>20.600</u>
	<b><u>7.095.041</u></b>	<b><u>20.600</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>513</u>	<u>1.902</u>
	<b><u>513</u></b>	<b><u>1.902</u></b>
	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	209.436	308.317
Andre finansielle omkostninger	<u>473.692</u>	<u>416.071</u>
	<b><u>683.128</u></b>	<b><u>724.388</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	278.614
Årets udskudte skat	<u>1.893.269</u>	<u>69.374</u>
	<b><u>1.893.269</u></b>	<b><u>347.988</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	42.998.937
Tilgang i årets løb	1.776.672
Kostpris 31. december	44.775.609
Værdireguleringer 1. januar	-843.934
Årets værdireguleringer	7.118.325
Værdireguleringer 31. december	6.274.391
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>51.050.000</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.214.244	3.714.244
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	5.000.000	5.000.000
Årets resultat	0	6.636.839	6.636.839
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>14.851.083</b>	<b>15.351.083</b>

Selskabet har i indeværende regnskabsår modtaget skattefrit tilskud på DKK 5.000.000 fra moderselskabet Brdr. Dahl Pedersen A/S.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	18.641.640	22.805.741
Mellem 1 og 5 år	5.717.037	2.295.267
Langfristet del	<u>24.358.677</u>	<u>25.101.008</u>
Inden for 1 år	<u>772.865</u>	<u>765.089</u>
	<b><u>25.131.542</u></b>	<b><u>25.866.097</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	51.050.000	42.155.003

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J. Ole Pedersen Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### Omkostninger til drift af ejendom

Omkostninger til drift af ejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Regnskabspraksis

ger.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## **Egenkapital**

### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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.

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.

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.



## **Regnskabspraksis**

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.