



Tlf.: 96 79 19 00  
skagen@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Spliidsvej 25 A  
DK-9990 Skagen  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FA. ALFRED PEDERSENS EFTF. APS**  
**C/O OLE PEDERSEN, ODINSVEJ 2, 9990 SKAGEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2023

---

Ole Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Fa. Alfred Pedersens Eftf. ApS c/o Ole Pedersen Odinsvej 2 9990 Skagen
	CVR-nr.: 20 94 28 35 Stiftet: 8. juni 1998 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A 9990 Skagen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Sct. Laurentii Vej 33 9990 Skagen

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fa. Alfred Pedersens Eftf. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 27. juni 2023

Direktion:

---

Ole Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Fa. Alfred Pedersens Eftf. ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fa. Alfred Pedersens Eftf. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Skagen, den 27. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31387

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen vurderer, at der med hensyn til den fremtidige drift foreligger tilstrækkelig likviditet og finansiering indenfor de bevilgede kreditter til at finansiere de forventede aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Selskabets kapitalejer har overfor selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæring, efter hvilken kapitalejer forpligter sig til betingelsesløst indenfor en ramme på maksimalt et beløb svarende til hans til enhver tid værende fordring mod selskabet, enten gennem tilskud, gennem afståelse af fordringer, gennem kapitalindskud eller gennem en kombination af foranstående at sikre virksomhedens drift.

Denne støtteerklæring gælder indtil videre og kan opsiges til en kommende ordinær generalforsamling i selskabet til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger - dog tidligst 6 måneder efter den ordinære generalforsamling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>162.867</b>	<b>229.262</b>
Personaleomkostninger.....	1	-8.568	-106.355
Af- og nedskrivninger.....		0	-974
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	899.657
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>154.299</b>	<b>1.021.590</b>
Andre finansielle indtægter.....		138.585	0
Andre finansielle omkostninger.....		-90.569	-46.505
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>202.315</b>	<b>975.085</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>202.315</b>	<b>975.085</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		202.315	975.085
<b>I ALT</b> .....		<b>202.315</b>	<b>975.085</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		2.850.000	2.850.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.850.000	2.850.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.850.000</b>	<b>2.850.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		88.000	88.000
Tilgodehavender.....	3	88.000	88.000
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>88.000</b>	<b>88.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.938.000</b>	<b>2.938.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		600.000	844.000
Overført overskud.....		-17.296	-463.611
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>582.704</b>	<b>380.389</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.519.645	1.178.090
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.519.645	1.178.090
Gæld til realkreditinstitutter.....		57.792	65.198
Gæld til pengeinstitutter.....		135.234	93.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.200	7.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	5	499.957	1.102.086
Anden gæld.....		97.468	110.757
Kortfristede gældsforpligtelser.....		835.651	1.379.521
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.355.296</b>	<b>2.557.611</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.938.000</b>	<b>2.938.000</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	844.000	-1.395.831	-551.831
Praksisændring.....		932.220	932.220
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....</b>	<b>844.000</b>	<b>-463.611</b>	<b>380.389</b>
Forslag til resultatdisponering.....		202.315	202.315
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Kapitalnedsættelser.....	-244.000	244.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>600.000</b>	<b>-17.296</b>	<b>582.704</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	0	94.527	
Pensioner.....	0	1.420	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.568	10.408	
	<b>8.568</b>	<b>106.355</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		2.366.924	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>2.366.924</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		449.144	
Praksisændring.....		-449.144	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>0</b>	
Praksisændring.....		483.076	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>483.076</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>2.850.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		2.850.000	
<i>Dagsværdi for erhvervsjendomme</i>			
Ejendommen er en butiksejendom beliggende i Skagen og er fuldt udlejet på en 5-årig lejekontrakt til tredjemand. Butiksejendommens dagsværdi vurderes på baggrund af bagvedliggende købsoption til lejekontrakten med tredjemand.			
	2022 kr.	2021 kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>3</b>
Udskudte skatteaktiver.....	88.000	88.000	
	<b>88.000</b>	<b>88.000</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.577.437	57.792	986.764	1.243.288	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	390.267	0	
	<b>1.577.437</b>	<b>57.792</b>	<b>1.377.031</b>	<b>1.243.288</b>	
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>					<b>5</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....			499.957	1.102.086	
			<b>499.957</b>	<b>1.102.086</b>	

Selskabets kapitalejer har overfor selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæring, efter hvilken kapitalejer forpligter sig til betingelsesløst indenfor en ramme på maksimalt et beløb svarende til hans til enhver tid værende fordring mod selskabet, enten gennem tilskud, gennem afståelse af fordringer, gennem kapitalindskud eller gennem en kombination af foranstående at sikre virksomhedens drift. Denne støtteerklæring gælder indtil videre og kan opsiges til en kommende ordinær generalforsamling i selskabet til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger - dog tidligst 6 måneder efter den ordinære generalforsamling.

### Eventualposter mv.

6

#### Eventualaktiver

Selskabet besidder pr. balancedagen et udnyttet skattemæssigt fremførselsberettiget underskud på 1.258 tkr., hvoraf 400 tkr. forventes at kunne udnyttes indenfor de kommende 5 år. Udnyttelsen heraf repræsenterer et udskudt skatteaktiv på 88 tkr., som er indregnet i balancen pr. 31. december 2022. Udnyttelsen af det resterende underskud på 866 tkr. repræsenterer et skatteaktiv på 191 tkr., som ikke er indregnet i balancen pr. 31. december 2022.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Selskabet har til sikkerhed for lån med DLR Kredit A/S med restgæld pr. balancedagen 1.577 tkr. afgivet pant i ejerlejlighed nr. 2 af matr. nr. 573 g, Skagen Bygrunde, beliggende Vestre Strandvej 4b, Skagen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.885 tkr.

Selskabet har til sikkerhed for ethvert mellemværende med Sparekassen Danmark afgivet ejerpant stort 3.350 tkr. med pant i ejerlejlighed nr. 2 af matr. nr. 573 g, Skagen Bygrunde, beliggende Vestre Strandvej 4b, Skagen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.885 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fa. Alfred Pedersens Eftf. ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2022 er forøget med 33 tkr. før skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2021 er årets resultat før skat ændret med 932 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2022 er forøget med 33 tkr. som følge af praksisændring. Balancesummen ultimo 2021 er forøget med 932 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme.
- Udskudt skatteaktiv ultimo 2022 er uændret. Ultimo 2021 er udskudt skat ligeledes uændret.
- Egenkapitalen er pr. 1. januar 2022 forøget med 932 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2021 forøget med 932 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.