



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PEDERSEN HOLDING MIDDELFART APS**

**FÆRØVEJ 22, 5500 MIDDELFART**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. april 2017

---

Steen Pedersen

**CVR-NR. 26 72 86 73**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Pedersen Holding Middelfart ApS Færøvej 22 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 26 72 86 73 Stiftet: 7. august 2002 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns bank Østergade 40 5500 Middelfart
<b>Advokat</b>	Ret&Råd Fyn A/S Havnegade 17 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Pedersen Holding Middelfart 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 12. april 2017

Direktion:

---

Steen Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Pedersen Holding Middelfart ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pedersen Holding Middelfart ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

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.

Kolding, den 12. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>460.311</b>	<b>437</b>
Af- og nedskrivninger.....		-111.833	-113
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>348.478</b>	<b>324</b>
Finansielle omkostninger.....		-67.165	-73
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>281.313</b>	<b>251</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>281.313</b>	<b>251</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	100
Overført resultat.....		81.313	151
<b>I ALT</b> .....		<b>281.313</b>	<b>251</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.400.259	4.509
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>4.400.259</b>	<b>4.509</b>
Andre værdipapirer.....		100.000	100
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>100.000</b>	<b>100</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.500.259</b>	<b>4.609</b>
Andre tilgodehavender.....		2.703	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.866	6
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.569</b>	<b>6</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>223.190</b>	<b>140</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>230.759</b>	<b>146</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.731.018</b>	<b>4.755</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		949.063	868
Forslag til udbytte.....		200.000	100
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.349.063</b>	<b>1.168</b>
Kreditinstitutter.....		3.053.781	3.274
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.053.781	3.274
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	220.000	220
Anden gæld.....		108.174	93
Kortfristede gældsforpligtelser.....		328.174	313
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.381.955</b>	<b>3.587</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.731.018</b>	<b>4.755</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....				8.280.111	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>				<b>8.280.111</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....				3.771.114	
Årets afskrivninger .....				108.738	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>				<b>3.879.852</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>				<b>4.400.259</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>					 <b>2</b>
				Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2016.....				177.120	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>				<b>177.120</b>	
Op- og nedskrivninger 1. januar 2016.....				-77.120	
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>				<b>-77.120</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>				<b>100.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>3</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	200.000	867.750	100.000	1.167.750	
Betalt udbytte.....			-100.000	-100.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		81.313	200.000	281.313	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>949.063</b>	<b>200.000</b>	<b>1.349.063</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>4</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	3.274.145	3.273.781	220.000	2.184.000	
	<b>3.274.145</b>	<b>3.273.781</b>	<b>220.000</b>	<b>2.184.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for engagement i pengeinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på 500 tkr. i fast ejendom.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.274 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.400 tkr.					

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2015: 1)

**6**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Pedersen Holding Middelfart ApS for 2016 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

### Vareforbrug

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ejendomme måles til kostpris. I tilfælde hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Værdien måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.