

Pedersen og Dalsgaard A/S

Svendborgvej 29, 5260 Odense S

CVR-nr. 28 45 23 14

Årsrapport for perioden
1. juni 2016 til 31. maj 2017

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14/09 2017



Egon Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Arsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	7
Balance 31. maj	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 for Pedersen og Dalsgaard A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 14. september 2017

Direktion



Egon Pedersen

Bestyrelse



Bjarne Pedersen



Mette Tinglev-Pedersen



Egon Pedersen



Maria Louise Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Pedersen og Dalsgaard A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pedersen og Dalsgaard A/S for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 14. september 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Thomas Clausen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pedersen og Dalsgaard A/S Svendborgvej 29 5260 Odense S
	CVR-nr.: 28 45 23 14
	Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj
	Hjemsted: Odense Kommune
Bestyrelse	Bjarne Pedersen Mette Tinglev-Pedersen Egon Pedersen Maria Louise Pedersen
Direktion	Egon Pedersen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at drive virksomhed i forbindelse med investering i og udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 234.097, og selskabets balance pr. 31. maj 2017 udviser en egenkapital på kr. 10.538.263.

Fra 1. juni 2016 er Pedersen og Dalsgaard A/S fusioneret med søsterselskaberne Lindved Ejendomsselskab ApS og Hjallesø Ejendomsselskab ApS, med Pedersen og Dalsgaard A/S som fortsættende selskab.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.417.878	4.366
Personaleomkostninger	1	-663.105	-599
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		754.773	3.767
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-109.300	-113
Andre driftsomkostninger		0	-494
Resultat før finansielle poster		645.473	3.160
Finansielle indtægter	2	90.194	57
Finansielle omkostninger		-406.288	-674
Resultat før skat		329.379	2.543
Skat af årets resultat	3	-95.282	-657
Årets resultat		234.097	1.886
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		-1.765.903	1.886
		234.097	1.886

Balance 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		21.459.734	21.569
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.400	21
Materielle anlægsaktiver	4	<u>21.481.134</u>	<u>21.590</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		122.400	103
Finansielle anlægsaktiver		<u>122.400</u>	<u>103</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.603.534</u>	<u>21.693</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.903.296	577
Andre tilgodehavender		77.217	238
Periodeafgrænsningsposter		18.050	18
Tilgodehavender		<u>1.998.563</u>	<u>833</u>
Likvide beholdninger		<u>1.766.045</u>	<u>3.127</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.764.608</u>	<u>3.960</u>
Aktiver i alt		<u>25.368.142</u>	<u>25.653</u>

Balance 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		750.000	750
Overført resultat		7.788.263	9.054
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital	5	<u>10.538.263</u>	<u>9.804</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.007.508	11.668
Deposita		565.650	566
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>11.573.158</u>	<u>12.234</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	665.867	659
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.000	7
Selskabsskat		91.234	655
Anden gæld		2.492.620	2.294
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.256.721</u>	<u>3.615</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.829.879</u>	<u>15.849</u>
Passiver i alt		<u>25.368.142</u>	<u>25.653</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juni	500.000	-240.181	0	259.819
Kapitalforhøjelse ved fusion	250.000	9.294.347	0	9.544.347
Årets resultat	0	-1.765.903	2.000.000	234.097
Tilskud fra koncern	0	500.000	0	500.000
Egenkapital 31. maj	750.000	7.788.263	2.000.000	10.538.263

Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	652.615	588
Andre omkostninger til social sikring	1.080	1
Andre personaleomkostninger	9.410	10
	<u>663.105</u>	<u>599</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	52.594	24
Andre finansielle indtægter	37.600	33
	<u>90.194</u>	<u>57</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	95.282	657
	<u>95.282</u>	<u>657</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
Kostpris 1. juni	3.086.934	620.122
Overført ved fusion	19.540.000	0
Kostpris 31. maj	<u>22.626.934</u>	<u>620.122</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>kr.</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni	35.400	598.722
Årets afskrivninger	109.300	0
Overført ved fusion	1.022.500	0
Af- og nedskrivninger 31. maj	<u>1.167.200</u>	<u>598.722</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>21.459.734</u>	<u>21.400</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016/17 <u>kr.</u>	2015/16 <u>kr.</u>	2014/15 <u>kr.</u>	2013/14 <u>kr.</u>	2012/13 <u>kr.</u>
Selskabskapital 1. juni	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Tilgang i året	250.000	0	0	0	0
Selskabskapital	<u>750.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni <u>kr.</u>	Gæld 31. maj <u>kr.</u>	Afdrag næste år <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.328.435	11.673.375	665.867	8.035.590
Deposita	<u>565.650</u>	<u>565.650</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.894.085</u>	<u>12.239.025</u>	<u>665.867</u>	<u>8.035.590</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nico-Malu Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev TDKK 600 i ejerlejligheder beliggende Ågade 4, Odense og Nyborgvej 1 samt Nyborgvej 12A Odense. Ejendomme har en bogført værdi på TDKK 2.768.
- Ejerpantebrev TDKK 1.500 i ejendommen beliggende Svendborgvej 29, Odense, bogført værdi TDKK 1.137.

Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. maj 2017 DKK 0.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 11.673, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2017 udgør TDKK 21.460.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pedersen og Dalsgaard A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Selskaberne Pedersen og Dalsgaard A/S, Lindved Ejendomsselskab ApS samt Hjallesø Ejendomsselskab ApS er pr. 1. juni 2016 fusioneret med Pedersen og Dalsgaard A/S som fortsættende selskab. Fusionen er foretaget via sammenlægningsmetoden og der er i forbindelse hermed foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, der er periodiseret.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-7	år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.