

Ole Pedersen Ejendomme ApS  
Røsnæsvej 156  
4400 Kalundborg

CVR-nr: 28 70 82 03

ÅRSRAPPORT  
1. juli 2017 til 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10/12 2018

Ole Peter Høyer Pedersen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ole Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Kalundborg, den 27. november 2018

Direktion:

Ole Peter Høyer Pedersen

**Til den daglige ledelse i Ole Pedersen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ole Pedersen Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kalundborg, den 27. november 2018

**Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S**

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610

Carsten Nielsen

Registreret revisor

MNE nr. mne16665

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ole Pedersen Ejendomme ApS  
Røsnæsvej 156  
4400 Kalundborg

Telefon: 59 50 82 01

CVR-nr.: 28 70 82 03

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Ole Peter Høyer Pedersen

**Revisor**

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2. sal  
4400 Kalundborg

## LEDELSESBERETNING

### **Generelt**

Selskabets vigtigste forretningsområde er handel, service, investerings- og finansieringsvirksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## GENERELT

Årsregnskabet for Ole Pedersen Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringen omfatter året regulering til dagsværdi.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### **Skat**

Selskabet indgår i en koncern og er som følge heraf sambeskattet med denne. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og bliver afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form



af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til anskaffelsespris. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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. P. t. 22%. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt 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**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>291.433</b>	<b>230.823</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>291.433</b>	<b>230.823</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	543.355	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>834.788</b>	<b>230.823</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.153	20.039
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-131.726	-110.848
Andre finansielle omkostninger	-24.713	-22.625
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>702.502</b>	<b>117.389</b>
Skat af årets resultat	-164.513	-68.263
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>537.989</b>	<b>49.126</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	537.989	49.126
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>537.989</b>	<b>49.126</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	3.150.000	2.606.645
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.150.000</b>	<b>2.606.645</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.150.000</b>	<b>2.606.645</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.579.775	1.544.669
<b>Varebeholdninger</b>	<b>1.579.775</b>	<b>1.544.669</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	660.645	501.750
<b>Tilgodehavender</b>	<b>660.645</b>	<b>501.750</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>927.762</b>	<b>-1</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.168.182</b>	<b>2.046.418</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.318.182</b>	<b>4.653.063</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	828.685	290.696
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>953.685</b>	<b>415.696</b>
Hensættelse til udskudt skat	154.540	35.002
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>154.540</b>	<b>35.002</b>
Prioritetsgæld	854.000	1.010.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>854.000</b>	<b>1.010.000</b>
Kreditinstitutter	0	4.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.779	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.807.618	2.709.656
Selskabsskat	59.587	13.204
Anden gæld	269.280	240.974
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	200.693	209.127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.355.957</b>	<b>3.192.365</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.209.957</b>	<b>4.202.365</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.318.182</b>	<b>4.653.063</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2017/18

2016/17

**1 Selskabets væsentligste aktivitet**

Selskabets hovedvirksomhed er at drive handel, service, investerings- og finansieringsvirksomhed.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	290.696	537.989	828.685
	<u>415.696</u>	<u>537.989</u>	<u>953.685</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	1.010.000	854.000	854.000
	<u>1.010.000</u>	<u>854.000</u>	<u>854.000</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende investeringsejendomme udgør kr. 175.531.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i en koncern. Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 855.000 er der givet pant i ejendommen Gl. Hovvej 91A, 4400 Kalundborg.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør kr. 1.200.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Nielsen

---

Som Registreret revisor  
RID: 1059477860054  
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2018 kl.: 12:20:19  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Peter Høyer Pedersen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-113740236522  
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2018 kl.: 17:24:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Peter Høyer Pedersen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-113740236522  
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2018 kl.: 17:24:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 4546a648wQWJ16358081

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).