

# Ole Pedersen Ejendomme ApS

Røsnæsvej 156  
4400 Kalundborg

CVR-nr. 28 70 82 03

## Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. november 2020

---

Ole Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ole Pedersen Ejendomme 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. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 5. november 2020

### **Direktion**

Ole Peter Høyer Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ole Pedersen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ole Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 5. november 2020

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 39 96 10

Carsten Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne16665

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ole Pedersen Ejendomme ApS  
Røsnæsvej 156  
4400 Kalundborg

Telefon: 59508201

CVR-nr.: 28 70 82 03

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 11. maj 2005

Hjemsted: Kalundborg

### Direktion

Ole Peter Høyer Pedersen, direktør

### Revisor

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

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at Udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 386.820, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.091.665.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ole Pedersen Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til indre værdi.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>372.956</b>	<b>-137.934</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>372.956</b>	<b>-137.934</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>372.956</b>	<b>-137.934</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>212.347</u>	<u>-75.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>585.303</b>	<b>-212.934</b>
Finansielle indtægter		28.017	27.369
Finansielle omkostninger		<u>-123.391</u>	<u>-130.190</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>489.929</b>	<b>-315.755</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-103.109</u>	<u>66.915</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>386.820</u></u></b>	<b><u><u>-248.840</u></u></b>
Overført resultat		<u>386.820</u>	<u>-248.840</u>
		<b><u><u>386.820</u></u></b>	<b><u><u>-248.840</u></u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>4.400.147</u>	<u>4.689.881</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.400.147</u></b>	<b><u>4.689.881</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.400.147</u></b>	<b><u>4.689.881</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.896	4.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		857.455	695.194
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		37.368	20.219
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.837</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>908.556</u></b>	<b><u>719.863</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>20.353</u></b>	<b><u>4.487</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>928.909</u></b>	<b><u>724.350</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.329.056</u></b>	<b><u>5.414.231</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		966.665	579.845
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.091.665</u></b>	<b><u>704.845</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		182.428	85.529
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>182.428</u></b>	<b><u>85.529</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		854.000	854.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>854.000</u></b>	<b><u>854.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.117	26.771
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.550.628	3.167.223
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		205.101	204.744
Selskabsskat		47.674	61.683
Anden gæld		245.743	210.636
Periodeafgrænsningsposter		7.800	0
Deposita		97.900	98.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.200.963</u></b>	<b><u>3.769.857</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.054.963</u></b>	<b><u>4.623.857</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.329.056</u></b>	<b><u>5.414.231</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	579.845	704.845
Årets resultat	0	386.820	386.820
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>966.665</u></b>	<b><u>1.091.665</u></b>

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>212.347</u>	<u>-75.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>212.347</b></u>	<u><b>-75.000</b></u>
	<u><b>212.347</b></u>	<u><b>-75.000</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.386	2.096
Årets udskudte skat	96.899	-69.011
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-6.176</u>	<u>0</u>
	<u><b>103.109</b></u>	<u><b>-66.915</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019	4.062.425
Tilgang i årets løb	113.553
Afgang i årets løb	<u>-615.634</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>3.560.344</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019	627.456
Årets værdireguleringer	<u>212.347</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020	<u>839.803</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u><u>4.400.147</u></u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende investeringsejendomme udgør kr. 140.245.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ole Pedersen, Kalundborg, Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 854, er der givet pant i ejendommen Gl. Hovvej 91A, 4400 Kalundborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 1.200.

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 NEM ID  
RID: 1059477860054  
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2020 kl.: 09:54:55  
Underskrevet med NemID

## Ole Peter Høyer Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-113740236522  
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2020 kl.: 21:11:27  
Underskrevet med NemID

## Ole Peter Høyer Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-113740236522  
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2020 kl.: 21:09:16  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 81a5a797XqX240939746

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).