

Ole Pedersen Ejendomme ApS

Røsnæsvej 156
4400 Kalundborg

CVR-nr. 28 70 82 03

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. december 2022

Ole Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 23. november 2022

Direktion

Ole Peter Høyer Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ole Pedersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ole Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 23. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 261.506, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.766.449.

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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

Driftsomkostninger, ejendomme

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter vejet gennemsnit metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationstværdi.

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

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.164.057	340.341
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-91.500	165.746
Finansielle indtægter		1.668	71.620
Finansielle omkostninger		-208.209	-30.151
Resultat før skat		866.016	547.556
Skat af årets resultat	3	-604.510	-35.162
Årets resultat		261.506	512.394
Overført resultat		261.506	512.394
		261.506	512.394

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>20.111.500</u>	<u>8.011.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.111.500</u>	<u>8.011.500</u>
Deposita		<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.411.500</u>	<u>8.311.500</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>500.000</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>500.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		400	2.016
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.764	2.031.268
Andre tilgodehavender		599	1
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		47.917	4.471
Periodeafgrænsningsposter		<u>80.750</u>	<u>80.750</u>
Tilgodehavender		<u>154.430</u>	<u>2.118.506</u>
Likvide beholdninger		<u>30.421</u>	<u>22.582</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>684.851</u>	<u>2.141.088</u>
Aktiver i alt		<u>21.096.351</u>	<u>10.452.588</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		575.000	325.000
Overført resultat		<u>6.191.449</u>	<u>5.528.775</u>
Egenkapital		<u>6.766.449</u>	<u>5.853.775</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.009.206</u>	<u>615.808</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.009.206</u>	<u>615.808</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.728.000	2.531.000
Deposita		<u>418.900</u>	<u>177.400</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>7.146.900</u>	<u>2.708.400</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		234.683	64.305
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.664.824	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.858.484	742.253
Selskabsskat		377.081	162.775
Anden gæld		1.016.200	283.422
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.524</u>	<u>21.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.173.796</u>	<u>1.274.605</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.320.696</u>	<u>3.983.005</u>
Passiver i alt		<u>21.096.351</u>	<u>10.452.588</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	325.000	5.527.895	5.852.895
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	250.000	402.048	652.048
Korrigeret egenkapital 1. juli 2021	575.000	5.929.943	6.504.943
Årets resultat	0	261.506	261.506
Egenkapital 30. juni 2022	<u>575.000</u>	<u>6.191.449</u>	<u>6.766.449</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-91.500</u>	<u>165.746</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-91.500</u>	<u>165.746</u>
	<u>-91.500</u>	<u>165.746</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	211.112	83.996
Årets udskudte skat	<u>393.398</u>	<u>-48.834</u>
	<u>604.510</u>	<u>35.162</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021		15.422.109
Tilgang i årets løb		<u>91.502</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>15.513.611</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021		4.689.391
Årets værdireguleringer		<u>-91.502</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022		<u>4.597.889</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u>20.111.500</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.531.000	6.728.000	0	6.728.000
Deposita	177.400	418.900	0	418.900
	2.708.400	7.146.900	0	7.146.900

6 Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende investeringsejendomme udgør kr. 35.107.

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

7 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 2022 udgør t.kr. 1.200.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.677, er der givet pant i ejendommen Lundevej 111, 4400 Kalundborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 3.100.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.197, er der givet pant i ejendommen Årby Høje 3, 4400 Kalundborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 12.100.

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

Navnet returneret af dansk NemID var:
Carsten Nielsen
Registreret Revisor
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
ID: 1059477860054
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2022 kl.: 12:03:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ole Pedersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Ole Peter Høyer Pedersen
Direktør
ID: 9208-2002-2-113740236522
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2022 kl.: 09:47:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ole Pedersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Ole Peter Høyer Pedersen
Dirigent
ID: 9208-2002-2-113740236522
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2022 kl.: 09:47:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8fb0dbuThxm248823164

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.