

# Ole Pedersen Ejendomme ApS

Røsnæsvej 156  
4400 Kalundborg

CVR-nr. 28 70 82 03

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. december 2023

---

Ole Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ole Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 8. december 2023

### Direktion

Ole Peter Høyer Pedersen  
direktør

Karin Hauge Pedersen  
direktør

Erik Hauge 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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 8. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 11. maj 2005

Hjemsted: Kalundborg

### Direktion

Ole Peter Høyer Pedersen, direktør  
Karin Hauge Pedersen, direktør  
Erik Hauge 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 2022/23 udviser et overskud på kr. 396.378, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.162.827.

### **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 2022/23 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 2022/23 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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>936.226</b>	<b>1.164.057</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-72.654</u>	<u>-91.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>863.572</b>	<b>1.072.557</b>
Finansielle indtægter		1.975	1.668
Finansielle omkostninger		<u>-337.637</u>	<u>-208.209</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>527.910</b>	<b>866.016</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-131.532</u>	<u>-604.510</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>396.378</u></b>	<b><u>261.506</u></b>
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		<u>-603.622</u>	<u>261.506</u>
		<b><u>396.378</u></b>	<b><u>261.506</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>20.111.500</u>	<u>20.111.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>20.111.500</u></b>	<b><u>20.111.500</u></b>
Deposita		<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>20.411.500</u></b>	<b><u>20.411.500</u></b>
Grunde til videresalg		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.519	24.764
Andre tilgodehavender		19.622	12.770
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		117.188	47.917
Periodeafgrænsningsposter		<u>80.750</u>	<u>80.750</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>269.079</u></b>	<b><u>166.601</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>33.205</u></b>	<b><u>30.421</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>802.284</u></b>	<b><u>697.022</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>21.213.784</u></b>	<b><u>21.108.522</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		575.000	575.000
Overført resultat		5.587.827	6.191.449
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.162.827</u></b>	<b><u>6.766.449</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.009.206	1.009.206
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.009.206</u></b>	<b><u>1.009.206</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.728.000	6.728.000
Deposita		418.300	418.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>7.146.300</u></b>	<b><u>7.146.900</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		276.909	234.683
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.664.824
Gæld til associerede virksomheder		2.151.015	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.872.193	1.858.484
Selskabsskat		460.696	377.081
Anden gæld		1.101.026	1.028.371
Periodeafgrænsningsposter		33.612	22.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.895.451</u></b>	<b><u>6.185.967</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.041.751</u></b>	<b><u>13.332.867</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.213.784</u></b>	<b><u>21.108.522</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	575.000	6.191.449	0	6.766.449
Årets resultat	0	-603.622	1.000.000	396.378
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>575.000</b>	<b>5.587.827</b>	<b>1.000.000</b>	<b>7.162.827</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-72.654</u>	<u>-91.500</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-72.654</b></u>	<u><b>-91.500</b></u>
	<u><b>-72.654</b></u>	<u><b>-91.500</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	132.418	211.112
Årets udskudte skat	0	393.398
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-886</u>	<u>0</u>
	<u><b>131.532</b></u>	<u><b>604.510</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	15.513.611
Tilgang i årets løb	72.655
Kostpris 30. juni 2023	15.586.266
Værdireguleringer 1. juli 2022	4.597.889
Årets værdireguleringer	-72.655
Værdireguleringer 30. juni 2023	4.525.234
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>20.111.500</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.728.000	6.728.000	0	0
Deposita	418.900	418.300	0	0
	<b>7.146.900</b>	<b>7.146.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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 2023 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 2023 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 2023 udgør t.kr. 12.100.

## Carsten Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carsten Nielsen  
Registreret revisor  
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
ID: ee2de723-3ef3-4aac-ab7b-28c1537f6ca2  
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2023 kl.: 11:25:12  
Underskrevet med MitID



## Ole Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ole Peter Høyer Pedersen  
Direktør  
ID: a57b905b-c49b-497d-96d3-5ae798d20a29  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2023 kl.: 10:07:33  
Underskrevet med MitID



## Ole Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ole Peter Høyer Pedersen  
Dirigent  
ID: a57b905b-c49b-497d-96d3-5ae798d20a29  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2023 kl.: 10:07:33  
Underskrevet med MitID



## Erik Hauge Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Hauge Pedersen  
Direktør  
På vegne af Hauge invest Holding ApS  
ID: 3e82ea55-73f6-45a4-aa1c-c67247a25b08  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2023 kl.: 19:47:49  
Underskrevet med MitID



## Karin Hauge Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karin Hauge Pedersen  
Direktør  
På vegne af Hauge Invest Holding ApS  
ID: 6c876c01-7b76-4c06-a161-58de36c27ad5  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2023 kl.: 12:30:11  
Underskrevet med MitID

