

EJENDOMSSELSKABET BRDR. PEDERSEN

ApS

Højsletvej 7
8560 Kolind

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/04/2017

Ejner Pedersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 11 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 12 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Virksomheden | EJENDOMSSELSKABET BRDR. PEDERSEN ApS Højsletvej 7 8560 Kolind e-mailadresse: ejnerapedersen@mail.dk CVR-nr: 28853793 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016 |
| Bankforbindelse | Djurslands Bank Vestergade 1 8963 Auning |
| Revisor | Bæk Revision Ebeltoftvej 1 8960 Randers SØ DK Danmark CVR-nr: 16557390 P-enhed: 1001119464 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Brdr. Pedersen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til godkendelse på den ordinære generalforsamling.

Kolind, den 29/03/2017

Direktion

Ejner Arne Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET BRDR. PEDERSEN ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET BRDR. PEDERSEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 gennemgangen 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.

Drastrup, 29/03/2017

Ivan Bæk Andersen, godkendt revisor
Godkendt revisionsfirma
Bæk Revision
CVR: 16557390

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen væsentlige ændringer.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil forrykke vurderingen af selskabets forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brdr. Pedersen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning for 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven i lov nr 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

- Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen materielle anlægsaktiver.
- Eventualaktiver opstået i 2016 og fremefter indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomhed. Der har ikke tidligere været indregnet eventualaktiver.

Ovenstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller egenkapitalen pr 31. december 2016 og der har derfor ikke været behov for ændringer i sammenligningstal.

Derudover har ændringer medført ændringer i sammenligningstallene:

- Igangværende arbejder er fra 2016 indregnet under posten ”Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser”. Selskabet har ingen igangværende arbejder.
- Selskabsskat er fra 2016 og fremefter indregnet i posten ”Anden gæld, herunder skyldig skat og skyldige bidrag til social sikring”. Ændringen har medført at posten er forøget med 14tkr og sammenligningstallet med 15tkr.

Ovenstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller egenkapitalen pr 31. december 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme princip som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

GENERELT

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Omregning af beløb i fremmedvaluta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet benytter ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang til køber har fundte sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl.moms og afgifter.

Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, småanskaffelser, forbrugsmaterialer, værkstedsdrift, bildrift, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grundværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger: Brugstid 50år Restværdi 80%.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt regnskabspost under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som er udbetalt i regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises under resultatdisponering i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Selskabsskatten er opgjort ud fra den beregnede skattepligtige indkomst for indeværende år reguleret for betalte aconto skatter. Selskabsskat er opgjort uden rentetillæg.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, bankgæld, selskabsskat samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 131.176 | 119.668 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -9.213 | -9.213 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 121.963 | 110.455 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -32.707 | -39.343 |
| Ordinært resultat før skat | | 89.256 | 71.112 |
| Skat af årets resultat | 1 | -19.780 | -17.011 |
| Årets resultat | | 69.476 | 54.101 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 69.476 | 54.101 |
| I alt | | 69.476 | 54.101 |

Balance 31. december 2016

Aktiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 2.018.543 | 2.027.756 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 2.018.543 | 2.027.756 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.018.543 | 2.027.756 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 0 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 0 | 0 |
| Aktiver i alt | | 2.018.543 | 2.027.756 |

Balance 31. december 2016

Passiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 201.000 | 201.000 |
| Overført resultat | | 428.832 | 359.356 |
| Egenkapital i alt | | 629.832 | 560.356 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 38.000 | 40.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 38.000 | 40.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 991.147 | 1.043.956 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 991.147 | 1.043.956 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 52.000 | 51.000 |
| Gæld til banker | | 241.934 | 261.433 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 25.430 | 25.011 |
| Deposita | | 40.200 | 46.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 359.564 | 383.444 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.350.711 | 1.427.400 |
| Passiver i alt | | 2.018.543 | 2.027.756 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | -21.780 | -19.011 |
| Ændring af udskudt skat | 2.000 | 2.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | -19.780 | -17.011 |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.043.147 | 52.000 | 991.147 | 778.000 |
| Kreditinstitutter | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Leasingforpligtelser | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx |
| | 1.043.147 | 52.000 | 991.147 | 778.000 |

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pant i ejendomme, Lillegade 15A+B+C, 8950 Ørsted:
Udover prioritetsgæld til DLR restgæld kr 1.043.147 er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.