

# **EJENDOMSSELSKABET BRDR. PEDERSEN**

## **ApS**

Højsletvej 7  
8560 Kolind

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/04/2016**

---

**Ejner Pedersen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET BRDR. PEDERSEN ApS  
Højsletvej 7  
8560 Kolind

CVR-nr: 28853793  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Djurslands Bank  
Vestergade 1  
8963 Auning

**Revisor** Bæk Revision  
Ebeltoftvej 1  
Randers SØ  
DK Danmark  
CVR-nr: 16557390  
P-enhed: 1001119464

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt den årsrapport for 2015 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 2015.

Selskabet opfylder betingelserne for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til godkendelse på den ordinære generalforsamling.

Kolind, den 04/04/2016

### **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 2015 - 31. december 2015. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelseberetningen**

Vi har gennemlæst ledelsesberetningen, og det er vores opfattelse at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Drastrup, 04/04/2016

Ivan Bæk Andersen, godkendt revisor  
Reg.revisor, godkendt revisionsfirma  
Bæk Revision  
CVR: 16557390

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom til boligformål.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Ingen væsentlige begivenheder efter regnskabets afslutning.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brdr. Pedersen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 fundet 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 gælds metode 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% som er den skattemæssige sats i 2016.

### **Selskabsskat**

Skatteforpligtelser er opgjort ud fra den beregnede skattepligtige indkomst for indeværende år reguleret for betalte aconto skatter.

Selskabsskat er opgjort uden rentetillæg.

### **Gældsforpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>119.668</b>	<b>116.528</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-9.213	-9.213
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>110.455</b>	<b>107.315</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-39.343	-44.398
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>71.112</b>	<b>62.917</b>
Skat af årets resultat .....	1	-17.011	-13.811
<b>Årets resultat</b> .....		<b>54.101</b>	<b>49.106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		54.101	49.106
<b>I alt</b> .....		<b>54.101</b>	<b>49.106</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		2.027.756	2.036.969
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.027.756</b>	<b>2.036.969</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.027.756</b>	<b>2.036.969</b>
Andre tilgodehavender .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.027.756</b>	<b>2.036.969</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	201.000	201.000
Overført resultat .....		359.356	305.255
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>560.356</b>	<b>506.255</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		40.000	42.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>40.000</b>	<b>42.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.043.956	1.097.349
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.043.956</b>	<b>1.097.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		51.000	48.000
Gæld til banker .....		261.433	279.154
Skyldig selskabsskat .....		15.011	13.811
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		10.000	11.000
Deposita .....		46.000	39.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>383.444</b>	<b>391.365</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.427.400</b>	<b>1.488.714</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.027.756</b>	<b>2.036.969</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	-19.011	-17.811
Ændring af udskudt skat	2.000	4.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-17.011</u>	<u>-13.811</u>

## 2. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 201aktier a 1.000kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31/12-2015.	201.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<u><b>201.000</b></u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.094.956	51.000	1.043.956	834.000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	<u><b>1.094.956</b></u>	<u><b>51.000</b></u>	<u><b>1.043.956</b></u>	<u><b>834.000</b></u>

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pant i ejendomme, Lillegade 15A+B+C, 8950 Ørsted:

Udover prioritetsgæld til DLR restgæld kr 1.094.956 er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.