

**Mogens Pedersen, Grenaa Holding ApS**

**CVR-nr. 29 83 28 89**

**Åbyen 17, 8500 Grenaa**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1/6 2022

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Mogens Pedersen, Grenaa Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 1 /6 2022

### Direktion

Mogens Pedersen

### Bestyrelse

Esben Pedersen  
Formand

Mogens Pedersen

Tor Pedersen

Aske Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Mogens Pedersen, Grenaa Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mogens Pedersen, Grenaa Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Grenaa, den 1/6 2022

**ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen  
Statsaut. revisor  
mne34331

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Mogens Pedersen, Grenaa Holding ApS Åbyen 17 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 29 83 28 89
	Stiftet: 21. december 2006
	Hjemsted: Norddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2021
	Dokument ref.: 1203 / MTJ / ABN / MI
<b>Bestyrelse</b>	Esben Pedersen, formand Mogens Pedersen Tor Pedersen Aske Pedersen
<b>Direktion</b>	Mogens Pedersen
<b>Revisor</b>	ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt at investere i værdipapirer, kunst, islandske heste, klassiske biler og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Mogens Pedersen, Grenaa Holding ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ejendommenes driftsindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendommens driftsindtægter**

Ejendommens driftsindtægter omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger forbundet med udlejning.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Varebeholdninger

Kostprisen opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>2.050.433</b>	<b>1.984.053</b>
2 Personaleomkostninger.....	-619.175	-883.573
Andre driftsomkostninger.....	-31.300	-52.000
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>1.399.958</b>	<b>1.048.480</b>
Andre finansielle indtægter .....	240	240
Andre finansielle omkostninger.....	-431.265	-350.077
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>968.933</b>	<b>698.643</b>
Skat af årets resultat.....	-213.228	-154.796
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>755.705</b>	<b>543.847</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	114.400	113.000
Overført resultat.....	641.305	430.847
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>755.705</b>	<b>543.847</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
3 Investeringsejendomme .....	36.400.000	36.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>36.400.000</b>	<b>36.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>36.400.000</b>	<b>36.400.000</b>
Varelager .....	203.093	173.093
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>203.093</b>	<b>173.093</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	22.500	0
Andre tilgodehavender .....	0	12.654
Periodeafgrænsningsposter .....	6.517	6.477
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>29.017</b>	<b>19.131</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.314.937</b>	<b>1.280.304</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.547.047</b>	<b>1.472.528</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>37.947.047</b>	<b>37.872.528</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	150.000	150.000
Overført resultat.....	20.014.922	19.373.616
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	114.400	113.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>20.279.322</b>	<b>19.636.616</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.110.395	995.287
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.110.395</b>	<b>995.287</b>
Prioritetsgæld.....	15.142.322	15.710.681
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.142.322</b>	<b>15.710.681</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	532.243	293.277
Modtagne forudbetalinger fra lejere .....	127.707	207.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	128.736	126.466
Selskabsskat.....	44.120	5.688
Anden gæld.....	504.941	712.011
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	77.261	184.884
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.415.008</b>	<b>1.529.944</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>16.557.330</b>	<b>17.240.625</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>37.947.047</b>	<b>37.872.528</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**NOTER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal ansatte .....	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger.....	615.243	879.243
Andre omkostninger til social sikring .....	3.932	4.330
	<u><b>619.175</b></u>	<u><b>883.573</b></u>

## NOTER

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	35.802.238
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021 .....	35.802.238
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	2.051.611
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021.....	2.051.611
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-1.453.849
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021 .....	-1.453.849
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b><u><u>36.400.000</u></u></b>

**Investerings ejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38

**Opgørelse til dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. (6,12%)

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 36.400 t.kr. pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 5.187 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.222 t.kr.

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	15.674.565	532.243	12.689.012
	<u>15.674.565</u>	<u>532.243</u>	<u>12.689.012</u>

**5 Eventualposter mv.**

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 36.400.000 kr. pr. 31. december 2021.



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.

## Esben Pedersen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-116958293395  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2022 kl.: 12:53:33  
Underskrevet med NemID

## Mogens Pedersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-411466601738  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 16:56:47  
Underskrevet med NemID

## Mogens Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-411466601738  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 16:56:47  
Underskrevet med NemID

## Mogens Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-411466601738  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 16:56:47  
Underskrevet med NemID

## Tor Tindal Tuxen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-389132873447  
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2022 kl.: 16:41:42  
Underskrevet med NemID

## Aske Pedersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-500411543107  
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2022 kl.: 14:17:25  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Thybo Johansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 80940201  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 08:49:46  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 99931ehgtjJ247745621