

Mogens Pedersen, Grenaa Holding ApS

CVR-nr. 29 83 28 89

Åbyen 17, 8500 Grenaa

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 27/5 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 27/5 2020

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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 27/5 2020

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen
Statsaut. revisor
mne34331

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2019
	Dokument ref.: 1203 / MTJ / ABN / JFH
Bestyrelse	Esben Pedersen, formand Mogens Pedersen Tor Pedersen Aske Pedersen
Direktion	Mogens Pedersen
Revisor	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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsjendomme anses for virksomhedens hovedaktivitet og måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 3.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med tkr. 687. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 136, hvorefter årets resultat efter skat forøges med tkr. 552. Balancesummen forøges med tkr. 3.376, mens egenkapitalen pr. 31/12 2018 forøges med tkr. 2.649.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med tkr. 838. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 184, hvorefter årets resultat efter skat forøges med tkr. 654. Balancesummen forøges med tkr. 838, mens egenkapitalen pr. 31. december 2019 forøges med tkr. 654.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 og -omkostninger, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsindtægter

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger forbundet med udlejning.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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

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

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationværdi.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	2.033.549	1.417.904
2 Personaleomkostninger.....	-603.345	-50.189
DRIFTSRESULTAT	1.430.204	1.367.715
Andre finansielle indtægter	240	240
Andre finansielle omkostninger.....	-356.457	-324.201
RESULTAT FØR SKAT	1.073.987	1.043.754
Skat af årets resultat.....	-237.318	-288.440
ÅRETS RESULTAT	836.669	755.314
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	231.000
Overført resultat.....	726.069	524.314
DISPONERET I ALT	836.669	755.314

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
	kr.	kr.
3 Investeringsejendomme	36.400.000	36.400.000
Materielle anlægsaktiver	36.400.000	36.400.000
ANLÆGSAKTIVER	36.400.000	36.400.000
Råvarer og hjælpematerialer	173.093	80.000
Varebeholdninger	173.093	80.000
Andre tilgodehavender	0	248
Periodeafgrænsningsposter	6.423	7.609
Tilgodehavender	6.423	7.857
Likvide beholdninger	1.004.661	579.359
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.184.177	667.216
AKTIVER	37.584.177	37.067.216

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat.....	18.942.769	18.216.700
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	231.000
EGENKAPITAL.....	19.203.369	18.597.700
Hensættelse til udskudt skat	880.179	765.071
HENSATTE FORPLIGTELSER	880.179	765.071
Prioritetsgæld.....	16.003.958	16.294.869
4 Langfristede gældsforpligtelser	16.003.958	16.294.869
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	290.911	288.565
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	104.779	55.459
Selskabsskat.....	104.210	122.902
Anden gæld.....	806.232	697.635
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	190.539	245.015
Kortfristede gældsforpligtelser	1.496.671	1.409.576
GÆLDSFORPLIGTELSER	17.500.629	17.704.445
PASSIVER	37.584.177	37.067.216
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	598.864	49.905
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.481</u>	<u>284</u>
	<u>603.345</u>	<u>50.189</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	35.802.238
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	35.802.238
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	2.689.026
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019.....	2.689.026
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-2.091.264
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	-2.091.264
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	<u><u>36.400.000</u></u>

Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringssejendomme 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 2019. 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 4.428 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.060 t.kr.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	16.294.869	290.911	14.816.462
	<u>16.294.869</u>	<u>290.911</u>	<u>14.816.462</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 2019.

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: 02-06-2020 kl.: 18:23:15
Underskrevet med NemID

Mogens Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-411466601738
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 20:11:52
Underskrevet med NemID

Mogens Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-411466601738
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 20:11:52
Underskrevet med NemID

Mogens Pedersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-411466601738
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 20:11:52
Underskrevet med NemID

Aske Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-500411543107
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2020 kl.: 15:50:25
Underskrevet med NemID

Tor Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-389132873447
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2020 kl.: 14:14:39
Underskrevet med NemID

Mikkel Thybo Johansen

Som Revisor NEM ID
RID: 80940201
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2020 kl.: 17:44:23
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 713e1973Mtn217532865