

**Pedersen og Olsen ApS**

Skovvej 68 A  
4220 Korsør  
CVR-nr. 30278399

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2018

**Dirigent**



Navn: Allan Hessel

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Pedersen og Olsen ApS  
Skovvej 68 A  
4220 Korsør

CVR-nr.: 30278399

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Allan Hessel

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Pedersen og Olsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af åregnskabet for 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 17.05.2018

**Direktion**



Allan Hessel

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Pedersen og Olsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pedersen og Olsen ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Slagelse, den 17.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Anders Søding Paulsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34326

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opkøbe og udvikle ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 73 t.kr. mod et overskud på 27 t.kr. sidste år, hvilket anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>127.652</b>	<b>109</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	2
<b>Driftsresultat</b>		<b>127.652</b>	<b>111</b>
Andre finansielle indtægter		33.097	0
Andre finansielle omkostninger	3	(71.913)	(76)
<b>Resultat før skat</b>		<b>88.836</b>	<b>35</b>
Skat af årets resultat	4	(15.611)	(8)
<b>Årets resultat</b>		<b>73.225</b>	<b>27</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		73.225	27
		<b>73.225</b>	<b>27</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Investeringsejendomme		1.902.044	1.902
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.902.044</b>	<b>1.902</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.902.044</b>	<b>1.902</b>
Råvarer og hjælpematerialer		11.331	34
<b>Varebeholdninger</b>		<b>11.331</b>	<b>34</b>
Udskudt skat	6	92.016	108
<b>Tilgodehavender</b>		<b>92.016</b>	<b>108</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>103.347</b>	<b>142</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.005.391</b>	<b>2.044</b>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		(307.910)	(381)
<b>Egenkapital</b>		<b>(182.910)</b>	<b>(256)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.294.917	1.352
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.294.917</b>	<b>1.352</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	59.071	58
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		163.959	258
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	9
Anden gæld		660.354	623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>893.384</b>	<b>948</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.188.301</b>	<b>2.300</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.005.391</b>	<b>2.044</b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(381.135)	(256.135)
Årets resultat	0	73.225	73.225
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(307.910)</b>	<b>(182.910)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Ledelsen har forpligtet sig til at stille kapital til rådighed for selskabet til den fortsatte drift og udvikling af ejendommen. Som følge heraf aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>71.913</u>	<u>76</u>
	<u><b>71.913</b></u>	<u><b>76</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>15.611</u>	<u>8</u>
	<u><b>15.611</b></u>	<u><b>8</b></u>
		<u>Investe-</u>
		<u>rings-</u>
		<u>ejendomme</u>
		<u>kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>1.902.044</u>
Kostpris ultimo		<u><b>1.902.044</b></u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u><b>1.902.044</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>92.016</u>	<u>108</u>
	<u><b>92.016</b></u>	<u><b>108</b></u>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	59.071	58	1.294.917	1.006.203
	<b>59.071</b>	<b>58</b>	<b>1.294.917</b>	<b>1.006.203</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.902.044 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlægningsperioden

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af amortisering af finansielle aktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

#### Balancen

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.