

**Pe-Dal Ejendomme ApS**  
**Hesselly 12, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 30 58 69 64**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2019.

---

Peter Dalgaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Pe-Dal Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. juni 2019

### **Direktion**

Peter Dalgaard  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Pe-Dal Ejendomme ApS**

#### **Afkræftende konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Pe-Dal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har afhændet dets aktivitet og har herefter en underbalance. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet tilføres yderligere kapital eller dets kreditfaciliteter udvides, således det kan betale dets forpligtelser i takt med forfald. Der er stor usikkerhed om dette er muligt, hvorfor vi tager forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, den 14. juni 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne12359

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Pe-Dal Ejendomme ApS

Hesselly 12

6000 Kolding

CVR-nr.: 30 58 69 64

Stiftet: 14. maj 2007

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Dalgaard, Direktør

**Revision**

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gunhilds Plads 2

7100 Vejle

**Modervirksomhed**

Pe-Dal Holding ApS

26921236

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med investering og drift af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 14.323 kr. mod -65.297 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 26.653 kr. mod -65.661 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har I regnskabsåret afhændets dets grund og er pr. 31.12.2018 uden aktivitet. Som følge af tidligere års kapitaltab og den realiserede pris for grunden har selskabet pt. ikke den fornødne likviditet til at betale dets forpligtelser i takt med forfald.

Selskabets ledelse undersøger mulighederne for enten at udvide selskabets kreditfaciliteter eller tilførsel af yderligere kapital, således selskabet kan betale dets forpligtelser.

Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående årsregnskabet med fortsat drift for øje.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Pe-Dal Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og lokaler.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pe-Dal Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                             | <u>2018</u>   | <u>2017</u>    |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>14.323</b> | <b>-65.297</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger         | -5.075        | -33.602        |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>9.248</b>  | <b>-98.899</b> |
| Skat af årets resultat                  | 17.405        | 33.238         |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>26.653</b> | <b>-65.661</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |               |                |
| Overføres til overført resultat         | 26.653        | 0              |
| Disponeret fra overført resultat        | 0             | -65.661        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>26.653</b> | <b>-65.661</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                 | 2018                | 2017                  |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Note                           | <u>          </u>   | <u>          </u>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                     |                       |
| Grunde og bygninger            | 0                   | 500.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>0</u>            | <u>500.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>0</u></b>     | <b><u>500.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                     |                       |
| Tilgodehavende selskabsskat    | 8.965               | 43.974                |
| Tilgodehavender i alt          | <u>8.965</u>        | <u>43.974</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>8.965</u></b> | <b><u>43.974</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>8.965</u></b> | <b><u>543.974</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>               |
|------------------------------------------|--|-------------------------|---------------------------|
| Note                                     |  |                         |                           |
| <b>Egenkapital</b>                       |  |                         |                           |
| Virksomhedskapital                       |  | 125.000                 | 125.000                   |
| Overført resultat                        |  | -267.866                | -294.519                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 |  | <b><u>-142.866</u></b>  | <b><u>-169.519</u></b>    |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>            |  |                         |                           |
| Gæld til pengeinstitutter                |  | 0                       | 68.978                    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |  | 5.750                   | 5.750                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |  | 8.581                   | 638.165                   |
| Anden gæld                               |  | 137.500                 | 600                       |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    |  | <u>151.831</u>          | <u>713.493</u>            |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |  | <b><u>151.831</u></b>   | <b><u>713.493</u></b>     |
| <br><b>Passiver i alt</b>                |  | <br><b><u>8.965</u></b> | <br><b><u>543.974</u></b> |

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 3 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har I regnskabsåret afhændets dets grund og er pr. 31.12.2018 uden egentlig aktivitet. Som følge af tidligere års kapitaltab og den realiserede pris for grunden har selskabet pt. ikke den fornødne likviditet til at betale dets forpligtelser i takt med forfald.

Selskabets ledelse undersøger mulighederne for enten at udvide selskabets kreditfaciliteter eller tilførsel af yderligere kapital, således selskabet kan betale dets forpligtelser.

Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående årsregnskabet med fortsat drift for øje.

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 3. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pe-Dal Holding ApS, CVR-nr. 26921236 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.