



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BRDR. PEDERSEN BYG APS**  
**SMEDEVEJ 10, 4840 NØRRE ALSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. november 2022

---

Martin René Pedersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>              |             |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8           |
| Balance.....   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10          |
| Noter.....   | 11-12       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Brdr. Pedersen Byg ApS<br>Smedevej 10<br>4840 Nørre Alslev  |
|                      | CVR-nr.: 31 47 35 94<br>Stiftet: 28. maj 2008<br>Kommune: Guldborgsund<br>Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| <b>Direktion</b>     | Martin René Pedersen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rabalderstræde 7, 2. sal<br>4000 Roskilde                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Sjælland-Fyn  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Brdr. Pedersen Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 10. november 2022

Direktion:

---

Martin René Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren i Brdr. Pedersen Byg ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brdr. Pedersen Byg ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 for 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.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Roskilde, den 10. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 200.723, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 10.177.352, og en egenkapital på kr. 745.341.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

|  | Note | 2021/22<br>kr.  | 2020/21<br>kr.   |
|--|------|-----------------|------------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....              |      | <b>2.385</b>    | <b>1.012.297</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....      | 1    | -203.746        | -291.287         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....           |      | <b>-201.361</b> | <b>721.010</b>   |
| Skat af årets resultat.....              |      | 402.084         | 73.631           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....              |      | <b>200.723</b>  | <b>794.641</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>   |      |                 |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... |      | 200.000         | 340.000          |
| Overført resultat.....                   |      | 723             | 454.641          |
| <b>I ALT</b> .....                       |      | <b>200.723</b>  | <b>794.641</b>   |



## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER  | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 100.000           | 5.994.816         |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>2</b> | <b>100.000</b>    | <b>5.994.816</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>100.000</b>    | <b>5.994.816</b>  |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....    |          | 7.298.690         | 4.993.421         |
| <b>Varebeholdninger.....</b>                     |          | <b>7.298.690</b>  | <b>4.993.421</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 0                 | 400.000           |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 0                 | 335.269           |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 613.415           | 211.331           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 71.772            | 163.378           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>685.187</b>    | <b>1.109.978</b>  |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>2.093.475</b>  | <b>4.305.065</b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>10.077.352</b> | <b>10.408.464</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>10.177.352</b> | <b>16.403.280</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Selskabskapital.....                             |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat.....                           |          | 420.341           | 419.619           |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....         |          | 200.000           | 340.000           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>745.341</b>    | <b>884.619</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 0                 | 4.436.672         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 659.924           | 634.090           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>3</b> | <b>659.924</b>    | <b>5.070.762</b>  |
| Prioritetsgæld.....                              |          | 0                 | 133.000           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 1.487.805         | 4.911.761         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 4.592.283         | 123.867           |
| Anden gæld.....                                  |          | 2.631.819         | 5.226.711         |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 60.180            | 52.560            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>8.772.087</b>  | <b>10.447.899</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>9.432.011</b>  | <b>15.518.661</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>10.177.352</b> | <b>16.403.280</b> |
| Eventualposter mv.                               | 4        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 5        |                   |                   |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                       | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt          |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2021.....         | 125.000              | 419.618              | 340.000                                   | 884.618        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                      | 723                  | 200.000                                   | 200.723        |
| <b>Transaktioner med ejere</b>        |                      |                      |   |                |
| Ordinært udbytte.....                 |                      |                      | -340.000                                  | -340.000       |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b> | <b>125.000</b>       | <b>420.341</b>       | <b>200.000</b>                            | <b>745.341</b> |

## NOTER

|   |                |                | Note     |
|---|----------------|----------------|----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                |                | <b>1</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 39.426         | 51.003         |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 164.320        | 240.284        |          |
|   | <b>203.746</b> | <b>291.287</b> |          |

**Materielle anlægsaktiver**

|   | Investeringseje<br>domme | 2 |
|---|--------------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2021.....                      | 5.994.816                |   |
| Afgang.....                                     | -5.894.816               |   |
| <b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>              | <b>100.000</b>           |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b> | <b>100.000</b>           |   |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En ændring i afkastsatsen fører til et fald eller en stigning i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ejendommene er beliggende i Nørre Alslev.

Ved beregningen for boligudlejningsejendomme er anvendt et afkast på 8,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

**Langfristede gældsforpligtelser**

|  | 30/6 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2021<br>gæld i alt | 3 |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|---|
| Gæld til realkreditinstitutter.....    | 0                       | 0                  | 0                      | 4.569.672               |   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 659.924                 | 0                  | 0                      | 634.090                 |   |
|  | <b>659.924</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>               | <b>5.203.762</b>        |   |

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

4

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HOLDINGSELSKABET MRP ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev for i alt 26.900 tkr. med pant i selskabets ejendomme.

Herudover er der tinglyst transport i købsum for total 31.535 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brdr. Pedersen Byg ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til indkøb og opførelse af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag vejede gennemsnitspriser.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer uden fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer mv..

I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.