

## **Christian Pedersen Holding ApS**

Gylfesvej 8, 8800 Viborg

CVR-nr. 33 74 72 17

### **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2016.

---

Christian Pedersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Christian Pedersen Holding 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7. marts 2016

**Direktion**

Christian Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Christian Pedersen Holding ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Christian Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

Viborg, den 7. marts 2016

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Jørgen Winther Øster**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Christian Pedersen Holding ApS Gylfesvej 8 8800 Viborg
	CVR-nr.: 33 74 72 17 Stiftet: 19. maj 2011 Hjemsted: Viborg Kommune Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Christian Pedersen
<b>Revision</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Dattervirksomheder</b>	Bog & idé, Viborg ApS, Viborg Centerkiosken, Viborg ApS, Viborg
<b>Associerede virksomheder</b>	Bog & idé, City Vest ApS, Holstebro Bog & idé, Århus ApS, Holstebro Bog & idé, Bruuns Galleri ApS, Holstebro Bog & idé, Fields ApS, Holstebro

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt holdingfunktion.

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

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2015, udviser et resultat på 1.082.460 kr. mod -27.902 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 1.615.370 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Christian Pedersen Holding 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.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indtægtsføres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter.

### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 Christian Pedersen Holding ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.476</b>	<b>34.968</b>
1 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	442.778	0
2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	671.046	0
Finansielle omkostninger	-56.627	-62.870
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.071.673</b>	<b>-27.902</b>
3 Skat af årets resultat	10.787	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.082.460</b>	<b>-27.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	49.900	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	637.915	0
Udbytte for regnskabsåret	50.600	0
Overføres til overført resultat	344.045	0
Disponeret fra overført resultat	0	-27.902
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.082.460</b>	<b>-27.902</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	1.104.650	1.104.650
Materielle anlægsaktiver i alt	1.104.650	1.104.650
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	877.750	0
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.021.046	425.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.898.796	425.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.003.446</b>	<b>1.529.650</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	24.511	0
Tilgodehavender i alt	24.511	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.511</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.027.957</b>	<b>1.529.650</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Anpartskapital	110.000	100.000
8 Overkurs ved emission	0	0
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	637.915	0
10 Overført resultat	816.855	47.838
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.600	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.615.370</u></b>	<b><u>147.838</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	556.000	556.000
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>556.000</u>	<u>556.000</u>
Gæld til pengeinstitutter	639.478	785.899
Gæld til tilknyttede virksomheder	175.000	0
12 Selskabsskat	13.724	0
Anden gæld	28.385	39.913
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>856.587</u>	<u>825.812</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.412.587</u></b>	<b><u>1.381.812</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.027.957</u></b>	<b><u>1.529.650</u></b>
<b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>14 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Viborg ApS	375.620	0
Resultat af kapitalandel i Centerkiosken, Viborg ApS	<u>67.158</u>	<u>0</u>
	<b><u>442.778</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2. Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, City Vest ApS	367.124	0
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Århus ApS	328.922	0
Resultat af kapitalandel i Bog & idé, Bruuns Galleri ApS	<u>-25.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>671.046</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>-10.787</u>	<u>0</u>
	<b><u>-10.787</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>1.104.650</u>	<u>1.104.650</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.104.650</u></b>	<b><u>1.104.650</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.104.650</u></b>	<b><u>1.104.650</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	535.881	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>535.881</b>	<b>0</b>
Årets resultat	442.778	0
Regulering af øvrige reserver	-100.909	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>341.869</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>877.750</b>	<b>0</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Bog & idé, Viborg ApS	Viborg	100 %
Centerkiosken, Viborg ApS	Viborg	100 %
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo	425.000	0
Tilgang i årets løb	125.000	425.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>425.000</b>
Årets resultat	671.046	0
Udbytte	-200.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>471.046</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.021.046</b>	<b>425.000</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Bog & idé, City Vest ApS	Holstebro	50 %
Bog & idé, Århus ApS	Holstebro	50 %
Bog & idé, Bruuns Galleri ApS	Holstebro	50 %
Bog & idé, Fields ApS	Holstebro	50 %

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>7. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital primo	100.000	100.000		
Kapitalforhøjelse	<u>10.000</u>	<u>0</u>		
	<b><u>110.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>		
<b>8. Overkurs ved emission</b>				
Overkurs ved kapitalforhøjelse	525.881	0		
Overført til overført resultat	<u>-525.881</u>	<u>0</u>		
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>		
<b>9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Resultatandel ifølge resultatdisponering	<u>637.915</u>	<u>0</u>		
	<b><u>637.915</u></b>	<b><u>0</u></b>		
<b>10. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	47.838	75.740		
Overført fra overkurs ved emission	525.881	0		
Årets overførte resultat	344.045	-27.902		
Regulering øvrige reserver	<u>-100.909</u>	<u>0</u>		
	<b><u>816.855</u></b>	<b><u>47.838</u></b>		
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>556.000</u>	<u>556.000</u>	<u>556.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>556.000</u></b>	<b><u>556.000</u></b>	<b><u>556.000</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>12. Skyldig selskabsskat</b>		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-10.787	0
Sambeskatningsbidrag vedrørende dattervirksomheder	<u>24.511</u>	<u>0</u>
	<u><b>13.724</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 556 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.105 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der deponeret et ejerpantebrev på 550 tkr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.105 tkr.

### 14. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.