

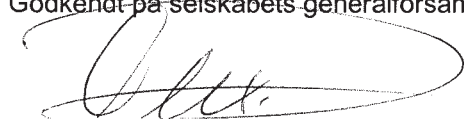
Alex Pedersen Ejendomme ApS
Byvangen 119
8700 Horsens

CVR-nr: 34 60 30 65

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. maj 2016



Alex Pedersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Alex Pedersen Ejendomme ApS.

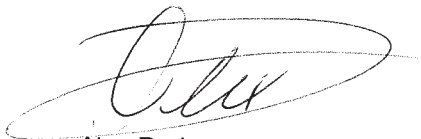
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. maj 2016

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alex', is written over a faint, circular watermark or background mark.

Alex Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Alex Pedersen Ejendomme ApS

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor konklusion.

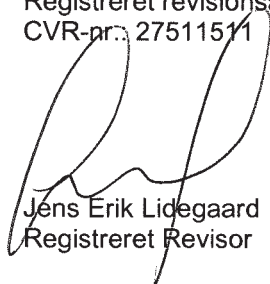
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 26. maj 2016

Lidegaard revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-pr.: 27511511



Jens Erik Lidegaard
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Alex Pedersen Ejendomme ApS Byvangen 119 8700 Horsens
	E-mail: lxpetersen@yahoo.com
	CVR-nr.: 34 60 30 65
	Stiftet: 26. juni 2012
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Alex Pedersen
Pengeinstitut	Spar Nord Grønlandsvej 5 8700 Horsens
Revisor	Lidegaard revision & rådgivning Registreret revisionsanpartsselskab Lichtenbergsgade 3. b 8700 Horsens
Væsentligste aktivitet	Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom, samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Alex Pedersen Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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.

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 lejeindtægter og driftsomkostninger på ejendommene samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investerings ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pedersen Holding Horsens ApS (administrationselskab).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	938.403	1.093.648
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-122.049	-228.276
Andre eksterne omkostninger.....	-107.732	-222.983
BRUTTORESULTAT	708.622	642.389
DRIFTSRESULTAT	708.622	642.389
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-102.145	-82.351
Andre finansielle omkostninger.....	-294.061	-327.503
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	312.416	232.535
1 Skat af årets resultat.....	-77.252	-14.183
ÅRETS RESULTAT	235.164	218.352
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	235.164	218.352
DISPONERET I ALT	235.164	218.352

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme.....	22.428.290	22.146.863
Materielle anlægsaktiver	22.428.290	22.146.863
ANLÆGSAKTIVER	22.428.290	22.146.863
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	375
Andre tilgodehavender.....	32.230	0
Periodeafgrænsningsposter.....	19.855	20.569
Tilgodehavender	52.085	20.944
OMSÆTNINGSAKTIVER	52.085	20.944
AKTIVER	22.480.375	22.167.807

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	237.850	237.850
Overkurs ved emission	4.277.863	4.277.863
Overført resultat	965.229	730.066
2 EGENKAPITAL	5.480.942	5.245.779
Hensættelse til udskudt skat.....	1.383.235	1.383.235
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.383.235	1.383.235
Prioritetsgæld.....	11.079.636	11.142.244
3 Langfristede gældsforpligtelser	11.079.636	11.142.244
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	61.800	61.000
Kreditinstitutter	1.976.673	2.034.381
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	43.660	17.672
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.906.753	1.722.739
4 Selskabsskat.....	77.252	56.963
Anden gæld.....	470.424	502.996
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	798
Kortfristede gældsforpligtelser	4.536.562	4.396.549
GÆLDSFORPLIGTELSER	15.616.198	15.538.793
PASSIVER.....	22.480.375	22.167.807
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	77.252	43.673
Sambeskatningsbidrag	0	13.290
Regulering af udskudt skat	0	-42.780
Skat af årets resultat i alt	77.252	14.183

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	237.850	0	237.850
Overkurs ved emission	4.277.863	0	4.277.863
Overført resultat	730.065	235.164	965.229
	5.245.778	235.164	5.480.942

Selskabkapitalen udgør kr. 80.000 fordelt i andele á kr. 1.000

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	11.141.436	11.141.436	61.800	10.832.435
	11.141.436	11.141.436	61.800	10.832.435

NOTER

	2015	2014
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo.....	56.963	103.925
Skat af årets resultat.....	77.252	56.963
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-56.963	0
Sambeskatningsbidrag.....	0	-103.925
Selskabsskat i alt.....	<u>77.252</u>	<u>56.963</u>

5 Eventualposter mv.

Kautionser for andre: Ingen

Operationel leasing: Ingen

Verserende retssager: Ingen

Koncernes danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Pedersen Holding Horsens ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendomme for kr. 4.500.000