

## **ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS**

c/o Restaurant Oksen ApS

Grønnegade 3

8700 Horsens

**CVR-nr. 34 60 30 65**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 10/03 2023

---

Alex Pedersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS  
c/o Restaurant Oksen ApS  
Grønnegade 3  
8700 Horsens

CVR-nr.: 34 60 30 65  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Alex Pedersen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. marts 2023

### Direktion

Alex Pedersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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.

Horsens, den 10. marts 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom, samt dermed efter direktionensskøn beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 336.310, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.391.777.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger på ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## 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 gældsmetode af 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 til nettorealisationsværdi.

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 på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>654.591</b>	<b>969.815</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(223.373)</u>	<u>(317.349)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>431.218</b>	<b>652.466</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(94.908)</u>	<u>(143.528)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>336.310</u></b>	<b><u>508.938</u></b>
Overført resultat		<u>336.310</u>	<u>508.938</u>
		<b><u>336.310</u></b>	<b><u>508.938</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		24.284.386	24.284.386
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>24.284.386</b>	<b>24.284.386</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.284.386</b>	<b>24.284.386</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.096	7.061
Andre tilgodehavender		0	55.052
Periodeafgrænsningsposter		6.328	5.829
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.424</b>	<b>67.942</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.970</b>	<b>114.366</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>70.394</b>	<b>182.308</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.354.780</b>	<b>24.466.694</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	237.850
Overkurs ved emission		0	4.277.863
Overført resultat		8.311.777	3.539.754
<b>Egenkapital</b>		<b>8.391.777</b>	<b>8.055.467</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	1.355.500	1.355.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.355.500</b>	<b>1.355.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.970.782	9.276.551
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>8.970.782</b>	<b>9.276.551</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	329.000	333.990
Modtagne forudbetalinger fra kunder		568.555	574.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	25.691
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.457.090	4.444.443
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		156.475	133.606
Selskabsskat		0	143.528
Skyldigt sambeskatningsbidrag		94.908	0
Anden gæld		13.193	123.888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.636.721</b>	<b>5.779.176</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.607.503</b>	<b>15.055.727</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.354.780</b>	<b>24.466.694</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	237.850	4.277.863	3.539.754	8.055.467
Overførsel til frie reserver	0	0	4.435.713	4.435.713
Øvrige egenkapitalbevægelser	(157.850)	157.850	0	0
Årets resultat	0	(4.435.713)	336.310	(4.099.403)
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>8.311.777</b>	<b>8.391.777</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	93.400	180.729
Andre finansielle omkostninger	129.973	136.620
	<b>223.373</b>	<b>317.349</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	94.908	143.528
	<b>94.908</b>	<b>143.528</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2022		18.122.578
Kostpris 31. december 2022		18.122.578
Værdireguleringer 1. januar 2022		6.161.808
Værdireguleringer 31. december 2022		6.161.808
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>24.284.386</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 9,47 % og 23,52 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 2,84 % og 11,48 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes samlede driftsresultater for indeværende år forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventes ledelsen at kunne opnå et afkast på 4-5 %, der ligger på niveau med det generelle afkastkrav på for standard beliggende bolig og erhvervsejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt i intervallet 4 % - 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav gennemsnitligt afkastkrav

	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	<u>3,9</u>	<u>4,4</u>	<u>4,9</u>
Dagsværdi	<u>27.034.718</u>	<u>24.284.386</u>	<u>21.810.570</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.750.332</u>	<u>0</u>	<u>(2.473.816)</u>



## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	<u>1.355.500</u>	<u>1.355.500</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<u><b>1.355.500</b></u>	<u><b>1.355.500</b></u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.610.541</u>	<u>9.299.782</u>	<u>329.000</u>	<u>7.743.095</u>
	<u><b>9.610.541</b></u>	<u><b>9.299.782</b></u>	<u><b>329.000</b></u>	<u><b>7.743.095</b></u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pedersen Holding Horsens ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.388, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 24.284. december 2022.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.303, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.