

**Pedersbolig.dk ApS**

Årslev Markvej 41, 8220 Brabrand

CVR-nr. 38 18 89 09

**Årsrapport for 2018**

2. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2019

---

Niels Poulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Pedersbolig.dk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 20. maj 2019

### Direktionen

Niels Poulsen

Paul Christen Bredahl

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Pedersbolig.dk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pedersbolig.dk ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 20. maj 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Pedersbolig.dk ApS Årslev Markvej 41 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 38 18 89 09
	Stiftet: 15. november 2016
	Hjemstedskommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Niels Poulsen Paul Christen Bredahl
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme, herunder ejendomsudvikling og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

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

	2018	2017
Note	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-528.723</b>	<b>-25.547</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-100.000	0
Andre driftsomkostninger	-964.326	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.593.049</b>	<b>-25.547</b>
Andre finansielle indtægter	38.487	0
Finansielle omkostninger	1 -160.184	-63.701
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.714.746</b>	<b>-89.248</b>
Skat af årets resultat	2 281.000	19.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.433.746</b>	<b>-70.248</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-1.433.746	-70.248
	<b>-1.433.746</b>	<b>-70.248</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		6.855.450	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.000	115.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.865.450</b>	<b>115.000</b>
Andre tilgodehavender		871.795	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>871.795</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.737.245</b>	<b>115.000</b>
Aktiver bestemt for salg		745.220	8.569.680
<b>Varebeholdninger</b>		<b>745.220</b>	<b>8.569.680</b>
Udsudte skatteaktiver	3	300.000	19.000
Andre tilgodehavender		2.242.085	55.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.542.085</b>	<b>74.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.707</b>	<b>243.961</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.295.012</b>	<b>8.887.641</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.032.257</b>	<b>9.002.641</b>

### Passiver

Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-1.498.994	-65.248
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-498.994</b>	<b>934.752</b>
Gæld til associerede virksomheder		11.438.000	8.067.889
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>11.438.000</b>	<b>8.067.889</b>
Anden gæld		93.251	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>93.251</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.531.251</b>	<b>8.067.889</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.032.257</b>	<b>9.002.641</b>



## Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	160.111	17.889	
Andre finansielle omkostninger	73	45.812	
	<u>160.184</u>	<u>63.701</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	-281.000	-19.000	
	<u>-281.000</u>	<u>-19.000</u>	
<b>3 Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 96.518.			
<b>4 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	-65.248	934.752
Årets resultat	0	-1.433.746	-1.433.746
Egenkapital pr. 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>-1.498.994</u>	<u>-498.994</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Pedersbolig.dk ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes tab ved salg af anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Ejendommene er under opførelse og måles derfor til kostpris til de er færdigopført.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.