

Pedersbolig.dk ApS

Årslev Markvej 41, 8220 Brabrand

CVR-nr. 38 18 89 09

Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2020

Niels Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 30. april 2020

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 2019 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 Ethiske 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 30. april 2020

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

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

Direktionen

Niels Poulsen
Paul Christen Bredahl

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i køb og salg af ejendomme, herunder ejendomsudvikling og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har med overtagelse pr. 1. april 2020 solgt boligudlejningsejendomme, hvorefter ledelsen forventer egenkapitalen reetableret.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Bruttotab	-42.627	-528.723
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.000	-100.000
Andre driftsomkostninger	-9.343	-964.326
Resultat af primær drift	-56.970	-1.593.049
Andre finansielle indtægter	59.334	38.487
Andre finansielle omkostninger	-1.860.954	-160.184
Resultat før skat	-1.858.590	-1.714.746
Skat af årets resultat	1 300.000	281.000
Årets resultat	-1.558.590	-1.433.746
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-1.558.590	-1.433.746
	-1.558.590	-1.433.746

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		24.172.114	6.855.450
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.000	10.000
Materielle anlægsaktiver		24.177.114	6.865.450
Andre tilgodehavender		1.871.795	871.795
Finansielle anlægsaktiver		1.871.795	871.795
Anlægsaktiver		26.048.909	7.737.245
Ejendomme og grundarealer		0	745.220
Varebeholdninger		0	745.220
Udsudte skatteaktiver	2	600.000	300.000
Andre tilgodehavender		50.865	2.242.085
Tilgodehavender		650.865	2.542.085
Likvide beholdninger		2.985.383	7.707
Omsætningsaktiver		3.636.248	3.295.012
Aktiver		29.685.157	11.032.257

Passiver

Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-3.057.584	-1.498.994
Egenkapital	3	-2.057.584	-498.994
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.222.196	11.438.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.222.196	11.438.000
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		12.000.000	0
Kreditinstitutter		15.971.964	0
Anden gæld		548.581	93.251
Kortfristede gældsforpligtelser		28.520.545	93.251
Gældsforpligtelser		31.742.741	11.531.251
Passiver		29.685.157	11.032.257
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Særlige poster	6		

Noter til årsrapporten

	2019 DKK	2018 DKK
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-300.000	-281.000
	<u>-300.000</u>	<u>-281.000</u>

2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 205.201.

3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	-1.498.994	-498.994
Årets resultat	0	-1.558.590	-1.558.590
Egenkapital pr. 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>-3.057.584</u>	<u>-2.057.584</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 15.971.964, har selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 16.000.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige bogførte værdi pr. 31. december udgør DKK 24.172.114.

6 Særlige poster

Der er under finansielle omkostninger medtaget renter fra tidligere år på DKK 461.100.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Pedersbolig.dk ApS for 2019 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.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

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

Regnskabspraksis

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.

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, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Regnskabspraksis

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.