

**Pedersbolig.dk ApS**

Årslev Markvej 41, 8220 Brabrand

CVR-nr. 38 18 89 09

**Årsrapport for 2020**

4. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2021

---

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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 19. maj 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 19. maj 2021

### **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.

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

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.227.908</b>	<b>-42.627</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.000	-5.000
Andre driftsomkostninger		0	-9.343
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>3.222.908</b>	<b>-56.970</b>
Andre finansielle indtægter		79.013	59.334
Andre finansielle omkostninger		-638.499	-1.860.954
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.663.422</b>	<b>-1.858.590</b>
Skat af årets resultat	1	-600.000	300.000
<b>Årets resultat</b>		<b>2.063.422</b>	<b>-1.558.590</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		2.063.422	-1.558.590
		<b>2.063.422</b>	<b>-1.558.590</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		1.115.804	24.172.114
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.115.804</b>	<b>24.177.114</b>
Andre tilgodehavender		0	1.871.795
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.871.795</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.115.804</b>	<b>26.048.909</b>
Udsudte skatteaktiver	2	0	600.000
Andre tilgodehavender		31.770	50.865
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.770</b>	<b>650.865</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>118.468</b>	<b>2.985.383</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>150.238</b>	<b>3.636.248</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.266.042</b>	<b>29.685.157</b>

### Passiver

Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-994.162	-3.057.584
<b>Egenkapital</b>		<b>5.838</b>	<b>-2.057.584</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.228.204	3.222.196
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.228.204</b>	<b>3.222.196</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		0	12.000.000
Kreditinstitutter		0	15.971.964
Anden gæld		32.000	548.581
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.000</b>	<b>28.520.545</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.260.204</b>	<b>31.742.741</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.266.042</b>	<b>29.685.157</b>



**Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	-3.057.584	-2.057.584
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.063.422</u>	<u>2.063.422</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>-994.162</u></u>	<u><u>5.838</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	600.000	-300.000
	<u>600.000</u>	<u>-300.000</u>

### 2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 219.195.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

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

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Pedersbolig.dk ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

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

### 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.

### 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Ejendommen er under projektering og måles derfor til kostpris.

## 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Poulsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-713801152000

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-05-20 06:12:03Z

NEM ID 

## Paul Christen Bredahl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-449177150246

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-05-20 14:32:26Z

NEM ID 

## Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-05-20 14:39:13Z

NEM ID 

## Niels Poulsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-713801152000

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-05-20 15:06:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P3VYXA-LLOB4-EXM11-VJLU4-VI4UW-5ZE1B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>