

## Pedersbolig.dk ApS

Vimmelskiftet 41B, st., 1161 København K

CVR-nr. 38 18 89 09

## Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2023

---

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 2022 for Pedersbolig.dk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2023

### Direktionen

Niels Poulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Pedersbolig.dk ApS for regnskabsåret 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 31. maj 2023

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Pedersbolig.dk ApS  
Vimmelskiftet 41B, st.  
1161 København K

CVR-nr.: 38 18 89 09  
Stiftet: 15. november 2016  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

Niels Poulsen

**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	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-138.895</b>	<b>-47.420</b>
Finansielle omkostninger	1	-21.608	-19.181
<b>Resultat før skat</b>		<b>-160.503</b>	<b>-66.601</b>
Skat af årets resultat	2	18.760	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-141.743</b>	<b>-66.601</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-141.743	-66.601
		<b>-141.743</b>	<b>-66.601</b>

Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		1.398.409	1.196.614
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.398.409</b>	<b>1.196.614</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.398.409</b>	<b>1.196.614</b>
Udsudte skatteaktiver	4	0	0
Andre tilgodehavender		31.770	31.770
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.770</b>	<b>31.770</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.707</b>	<b>32.517</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>47.477</b>	<b>64.287</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.445.886</b>	<b>1.260.901</b>

**Passiver**

Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-1.202.506	-1.060.763
<b>Egenkapital</b>		<b>-202.506</b>	<b>-60.763</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.501.277	653.332
Gæld til associerede virksomheder		0	653.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.501.277</b>	<b>1.306.664</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.115	0
Anden gæld		15.000	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>147.115</b>	<b>15.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.648.392</b>	<b>1.321.664</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.445.886</b>	<b>1.260.901</b>
Eventualforpligtelser	6		



**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	-1.060.763	-60.763
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-141.743</u>	<u>-141.743</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>-1.202.506</u></u>	<u><u>-202.506</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.138	9.230
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	7.350	9.230
Andre finansielle omkostninger	120	721
	<u>21.608</u>	<u>19.181</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-18.760	0
	<u>-18.760</u>	<u>0</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi pr. 31. december	<u>1.398.409</u>	
Årets ændringer af dagsværdien	<u>0</u>	
<b>4 Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 250.245.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med Manini & Co. Holding A/S og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Pedersbolig.dk ApS for 2022 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.

### Nettoomsætning

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

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat og ejendomsforsikring mv.

## Regnskabspraksis

### 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.

### 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:

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. Ejendommen er under projektering og måles derfor til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## 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.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### 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.

# PENNEO

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

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

## Niels Poulsen

Direktør

Serienummer: f0532854-c49e-4bc6-9006-2b4d37b6ac22

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-31 15:56:59 UTC



## Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

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

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-31 20:04:52 UTC



## Niels Poulsen

Dirigent

Serienummer: f0532854-c49e-4bc6-9006-2b4d37b6ac22

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-01 07:55:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 25YGS-AD7EK-PI528-5ZEL 1-CCKYA-31ACQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>