

Pedersen & Lund ApS
Tarp Byvej 56, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
21. maj - 31. december 2021

CVR-nr. 42 42 08 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2022.

Niels Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 21. maj - 31. december 2021

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 21. maj - 31. december 2021 for Pedersen & Lund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. maj - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 29. april 2022

Direktion

Niels Lund

Dennis Bruun Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Pedersen & Lund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pedersen & Lund ApS for regnskabsåret 21. maj - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisors 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.

Esbjerg, den 29. april 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Pedersen & Lund ApS Tarp Byvej 56 6715 Esbjerg N |
| | CVR-nr.: 42 42 08 16 |
| | Stiftet: 21. maj 2021 |
| | Hjemsted: Esbjerg |
| | Regnskabsår: 21. maj - 31. december 1. regnskabsår |
| Direktion | Niels Lund Dennis Bruun Pedersen |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pedersen & Lund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og driftsomkostninger ved investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte aconto-skatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | <u>21/5 2021</u> <u>- 31/12 2021</u> |
|--|---|
| Bruttotab | -6.606 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | <u>25.005</u> |
| Resultat før finansielle poster | 18.399 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-12.051</u> |
| Resultat før skat | 6.348 |
| Skat af årets resultat | <u>3.000</u> |
| Årets resultat | <u>9.348</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Overføres til overført resultat | <u>9.348</u> |
| Disponeret i alt | <u>9.348</u> |

Balance

| Aktiver | | |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>31/12 2021</u> | <u>21/5 2021</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 1.000.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1.000.000 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | 1.000.000 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver | 3.000 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 3.000 | 0 |
| Likvide beholdninger | 25.526 | 40.000 |
| Omsætningsaktiver i alt | 28.526 | 40.000 |
| Aktiver i alt | 1.028.526 | 40.000 |

Balance

| Passiver | | |
|--|-------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>31/12 2021</u> | <u>21/5 2021</u> |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| 5 Overført resultat | 9.348 | 0 |
| Egenkapital i alt | 49.348 | 40.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til pengeinstitutter | 939.178 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 939.178 | 0 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 30.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 40.000 | 0 |
| Gældsforpligtelser i alt | 979.178 | 0 |
| Passiver i alt | 1.028.526 | 40.000 |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formidling af køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

| | <u>31/12 2021</u> | <u>21/5 2021</u> |
|---|-------------------|------------------|
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Tilgang i årets løb | 974.995 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021 | <u>974.995</u> | <u>0</u> |
| Årets regulering til dagsværdi | 25.005 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2021 | <u>25.005</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>1.000.000</u> | <u>0</u> |

Investeringsejendommene består af 1 lejemål til privat beboelse, som er beliggende i Esbjerg.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 172 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 49 t.kr. til -85 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 264 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 49 t.kr. til 255 t.kr.

| | <u>31/12 2021</u> | <u>21/5 2021</u> |
|---|-------------------|------------------------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 21. maj 2021 | 40.000 | 0 |
| Kontant kapitaludvidelse | <u>0</u> | <u>40.000</u> |
| | <u>40.000</u> | <u>40.000</u> |
| 5. Overført resultat | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>9.348</u> | <u>0</u> |
| | <u>9.348</u> | <u>0</u> |
| 6. Oplysninger om dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2021 | | <u>1.000.000</u> |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>25.005</u> |
| 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 969 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.000 t.kr. | | |
| 8. Eventualposter | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| Ingen. | | |

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niels Lund

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-945512114887
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 07:15:52
Underskrevet med NemID

Niels Lund

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-945512114887
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 07:15:52
Underskrevet med NemID

Dennis Bruun Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-474078663636
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 15:38:46
Underskrevet med NemID

Mikkel Boeck Eisgart

Som Revisor NEM ID
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...
RID: 1255077064666
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 07:35:35
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6c2d75JSZWy247553946

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.