

Pedersen & Lund ApS
Tarp Byvej 56, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2022

CVR-nr. 42 42 08 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023.

Niels Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 26. april 2023

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 1. januar - 31. december 2022 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 26. april 2023

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: 1. januar - 31. december

2. 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Sidste regnskabsår var selskabets første regnskabsår og sammenligningstallene indeholder perioden fra 21.05.2021 - 31.12.2021. Dette års tal indeholder perioden 01.01.2022 - 31.12.2022, hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige.

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 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 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>21/5 - 31/12 2021</u>
Bruttofortjeneste	44.833	-6.606
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	25.005
Resultat før finansielle poster	44.833	18.399
Øvrige finansielle omkostninger	-23.060	-12.051
Resultat før skat	21.773	6.348
3 Skat af årets resultat	-4.540	3.000
Årets resultat	17.233	9.348
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	17.233	9.348
Disponeret i alt	17.233	9.348

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>25.526</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>28.526</u>
	Aktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.028.526</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	40.000	40.000
6 Overført resultat	26.581	9.348
Egenkapital i alt	<u>66.581</u>	<u>49.348</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til pengeinstitutter	909.944	939.178
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>909.944</u>	<u>939.178</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	30.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.835	0
Selskabsskat	1.540	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.475</u>	<u>40.000</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>933.419</u>	<u>979.178</u>
Passiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.028.526</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 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.

	1/1 - 31/12 2022	21/5 - 31/12 2021
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.540	0
Årets regulering af udskudt skat	3.000	-3.000
	4.540	-3.000
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	974.995	0
Tilgang i årets løb	0	974.995
Kostpris 31. december 2022	974.995	974.995
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	25.005	0
Årets regulering til dagsværdi	0	25.005
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	25.005	25.005
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.000.000	1.000.000

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. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,25

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 158 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 67 t.kr. til -56 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 234 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 67 t.kr. til 250 t.kr.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	40.000	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	9.348	0
Årets overførte overskud eller underskud	17.233	9.348
	<u>26.581</u>	<u>9.348</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	909.944	969.178
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-30.000
	<u>909.944</u>	<u>939.178</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	909.944	699.178

Noter

8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>1.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 910 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.000 t.kr.

10. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ingen.

Niels Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Lund

Direktør

ID: 7ec38d62-341a-4804-a767-b5eaaedd835b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 12:42:00

Underskrevet med MitID



Niels Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Lund

Dirigent

ID: 7ec38d62-341a-4804-a767-b5eaaedd835b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 12:42:00

Underskrevet med MitID



Dennis Bruun Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Bruun Pedersen

Direktør

ID: 5f1bd737-7c6d-4c4d-938b-fb7e219400a8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 06:52:58

Underskrevet med MitID



Mikkel Boeck Eisgart

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mikkel Boeck Eisgart

Revisor

På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...

ID: 1255077064666

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 07:36:05

Underskrevet med NemID

NEM ID