

## **Michael Pedersen Ejendomme ApS**

Stenhusevej 16, 8850 Bjerringbro

CVR-nr. 38 78 71 60

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2021

---

Michael Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Michael Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 1. februar 2021

### Direktion

Michael Pedersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Michael Pedersen Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Michael Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 1. februar 2021

midt revision ApS  
Registreret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 39 06 57 97

Morten Nørgaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34171

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Michael Pedersen Ejendomme ApS  
Stenhusevej 16  
8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 38 78 71 60

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Viborg

**Direktion**

Michael Pedersen, direktør

**Revisor**

midt revision ApS  
Registreret revisionsvirksomhed  
Toldboden 3  
8800 Viborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.168.901, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.760.700.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michael Pedersen Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder forbrug til ejendommens drift, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncering og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

Michael Pedersen Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>379.168</b>	<b>357.072</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		946.004	220.284
Finansielle indtægter		0	10.751
Finansielle omkostninger		-86.924	-55.740
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.238.248</b>	<b>532.367</b>
Skat af årets resultat	1	-69.347	-54.450
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.168.901</u></b>	<b><u>477.917</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		946.004	220.284
Overført resultat		222.897	257.633
		<b><u>1.168.901</u></b>	<b><u>477.917</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>8.606.632</u>	<u>6.033.658</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.606.632</u></b>	<b><u>6.033.658</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>1.273.333</u>	<u>327.329</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.273.333</u></b>	<b><u>327.329</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.879.965</u></b>	<b><u>6.360.987</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>626.124</u></b>	<b><u>173.820</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>626.124</u></b>	<b><u>173.820</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>10.506.089</u></b>	<b><u>6.534.807</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		52.000	52.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.166.288	220.284
Overført resultat		1.542.412	1.319.516
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.760.700</u></b>	<b><u>1.591.800</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		99.215	99.215
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>99.215</u></b>	<b><u>99.215</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.656.244	3.061.540
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>5.656.244</u></b>	<b><u>3.061.540</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	356.234	216.219
Gæld til tilknyttede virksomheder		120.949	107.045
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		897.806	896.725
Selskabsskat		45.342	42.662
Anden gæld		569.599	519.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.989.930</u></b>	<b><u>1.782.252</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.646.174</u></b>	<b><u>4.843.792</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.506.089</u></b>	<b><u>6.534.807</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	67.342	68.662
Årets udskudte skat	0	-15.400
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.005	1.188
	<u>69.347</u>	<u>54.450</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>6.033.657</u>
Kostpris 1. januar 2020		6.033.657
Tilgang i årets løb		<u>2.572.975</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>8.606.632</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u><u>8.606.632</u></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdisættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er ikke indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Akastkravet varierer geografisk og er fastsat til 6% - 10%.

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	107.045	0
Tilgang i årets løb	0	107.045
Kostpris 31. december 2020	<u>107.045</u>	<u>107.045</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	220.284	0
Årets resultat	946.004	220.284
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>1.166.288</u>	<u>220.284</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>1.273.333</u></b>	<b><u>327.329</u></b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.277.759</u>	<u>6.012.478</u>	<u>356.234</u>	<u>4.483.376</u>
	<b><u>3.277.759</u></b>	<b><u>6.012.478</u></b>	<b><u>356.234</u></b>	<b><u>4.483.376</u></b>

## 5 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte mv. inden for sambeskatningskredsen.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.012.478, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 8.606.632.

Til sikkerhed for garanti på kr. 2.800.000 er deponeret indestående på bankkonto med bogført værdi kr. 485.912.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har stillet kaution overfor datterselskabs engagement med pengeinstitutter. Denne forpligtelse udgør maksimalt t.kr. 913 pr. 31/12 2020.

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.

## Michael Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-376382645473  
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 09:10:09  
Underskrevet med NemID

## Michael Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-376382645473  
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 09:10:09  
Underskrevet med NemID

## Morten Bjerrekær Nørgaard

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 11109048  
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 10:17:47  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3168197KINy241787148

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](http://www.esignatur.dk).