

## ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS

c/o Restaurant Oksen ApS

Grønnegade 3

8700 Horsens

CVR-nr. 34 60 30 65

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 02/05 2024

---

Alex Pedersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                                     | 1           |
| Ledelsespåtegning                                       | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023         | 10          |
| Balance pr. 31. december 2023                           | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13          |
| Noter   | 14          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS  
c/o Restaurant Oksen ApS  
Grønnegade 3  
8700 Horsens

CVR-nr.: 34 60 30 65  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Alex Pedersen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ALEX 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. april 2024

### Direktion

Alex Pedersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

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

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

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

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

Horsens, den 4. april 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom, samt dermed efter direktionensskøn beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 203.840, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 8.595.618.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ALEX PEDERSEN EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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, driftsomkostninger på ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 samt 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 netto realisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

### 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 2023**

|                          | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr.    | <u>2022</u><br>kr.    |
|--------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> |             | <b>762.326</b>        | <b>654.592</b>        |
| Finansielle indtægter    | 1           | 45                    | 0                     |
| Finansielle omkostninger | 2           | <u>(501.045)</u>      | <u>(223.373)</u>      |
| <b>Resultat før skat</b> |             | <b>261.326</b>        | <b>431.219</b>        |
| Skat af årets resultat   | 3           | <u>(57.486)</u>       | <u>(94.908)</u>       |
| <b>Årets resultat</b>    |             | <b><u>203.840</u></b> | <b><u>336.311</u></b> |
| Overført resultat        |             | <u>203.840</u>        | <u>336.311</u>        |
|                          |             | <b><u>203.840</u></b> | <b><u>336.311</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2023**

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr. | <u>2022</u><br>kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme                       |             | 24.284.386         | 24.284.386         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 4           | <u>24.284.386</u>  | <u>24.284.386</u>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <u>24.284.386</u>  | <u>24.284.386</u>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 2.000              | 13.096             |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | <u>0</u>           | <u>6.328</u>       |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u>2.000</u>       | <u>19.424</u>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u>8.984</u>       | <u>50.970</u>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <u>10.984</u>      | <u>70.394</u>      |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <u>24.295.370</u>  | <u>24.354.780</u>  |

**Balance pr. 31. december 2023**

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr. | <u>2022</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |             | 80.000             | 80.000             |
| Overført resultat                                  |             | 8.515.618          | 8.311.778          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>8.595.618</b>   | <b>8.391.778</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                       | 5           | 1.355.500          | 1.355.500          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b>1.355.500</b>   | <b>1.355.500</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 8.692.907          | 8.970.782          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6           | <b>8.692.907</b>   | <b>8.970.782</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 305.581            | 329.000            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 568.555            | 568.555            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 17.500             | 17.500             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 4.467.870          | 4.457.090          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 191.361            | 156.475            |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 57.486             | 94.908             |
| Anden gæld   |             | 42.992             | 13.192             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>5.651.345</b>   | <b>5.636.720</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b>14.344.252</b>  | <b>14.607.502</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b>24.295.370</b>  | <b>24.354.780</b>  |
| Eventualforpligtelser                              | 7           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 80.000                          | 8.311.778                    | 8.391.778        |
| Årets resultat                       | 0                               | 203.840                      | 203.840          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>80.000</b>                   | <b>8.515.618</b>             | <b>8.595.618</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | <b>2023</b>    | <b>2022</b>          |
|---|----------------|----------------------|
|   | kr.            | kr.                  |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>                    |                |                      |
| Andre finansielle indtægter                       | 45             | 0                    |
|   | <b>45</b>      | <b>0</b>             |
|   |                |                      |
|   | <b>2023</b>    | <b>2022</b>          |
|   | kr.            | kr.                  |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                |                      |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 289.773        | 93.400               |
| Andre finansielle omkostninger                    | 211.272        | 129.973              |
|   | <b>501.045</b> | <b>223.373</b>       |
|   |                |                      |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                |                      |
| Årets aktuelle skat                               | 57.486         | 94.908               |
|   | <b>57.486</b>  | <b>94.908</b>        |
|   |                |                      |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>          |                | <b>Investerings-</b> |
|   |                | <b>ejendomme</b>     |
| Kostpris 1. januar 2023                           |                | 18.122.578           |
| Kostpris 31. december 2023                        |                | 18.122.578           |
| Værdireguleringer 1. januar 2023                  |                | 6.161.808            |
| Værdireguleringer 31. december 2023               |                | 6.161.808            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    |                | <b>24.284.386</b>    |

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 9,83 % og 24,64 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3,42 % og 12,69 % af lejeindtægterne.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes samlede driftsresultater for indeværende år forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventes ledelsen at kunne opnå et afkast på 4-5 %, der ligger på niveau med det generelle afkastkrav på for standard beliggende bolig og erhvervsejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt i intervallet 4 % - 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav gennem-

|                     | (0,5)%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,5 %<br>kr. |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent       | 3,9           | 4,4          | 4,9          |
| Dagsværdi           | 27.264.361    | 24.284.386   | 21.936.807   |
| Ændring i dagsværdi | 2.979.975     | 0            | (2.347.579)  |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | kr.                     | kr.                     |
| <b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>                 |                         |                         |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023           | <u>1.355.500</u>        | <u>1.355.500</u>        |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b> | <u><b>1.355.500</b></u> | <u><b>1.355.500</b></u> |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2023  | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år    | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>9.299.782</u>        | <u>8.998.488</u>             | <u>305.581</u>        | <u>7.193.845</u>        |
|                                | <u><b>9.299.782</b></u> | <u><b>8.998.488</b></u>      | <u><b>305.581</b></u> | <u><b>7.193.845</b></u> |

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pedersen Holding Horsens ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.998, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 24.284. december 2023.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.303, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.