

## **Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS**

**Rugvænget 4, 5500 Middelfart**

---

**Årsrapport for**

**2015/16**

---

**CVR. nr. 27 44 55 86**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
27. september 2016

  
Brian Baltser Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Selskabsoplysninger og ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Betingelserne for fravalg af revision er efter min opfattelse opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 8. august 2016

**Direktion**

  
Brian Baltser Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Til kapitalejerne i Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten 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.

Middelfart, den 2. september 2016

### **Lillebælt Revision**

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10 12 20 58

  
Ole Lyng Andersen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS

Rugvænget 4

5500 Middelfart

CVR-nr.: 27 44 55 86

Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016

12. regnskabsår

### Direktion

Brian Baltser Pedersen

### Revision

Lillebælt Revision. Registreret Revisionsanpartsselskab

Nyvang 7

5500 Middelfart

### Bankforbindelser

Middelfart Sparekasse

Havnegade 21

5500 Middelfart

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Resultatet i selskabet er som forventet, og anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til datoen for årsrapportens underskrivelse ikke indtrådt begivenheder, som kunne have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. april 2016.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 og 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 de fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at de 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 indregningen 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 har sammendraget posterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger i resultatopgørelsen og i stedet indført posten "Bruttofortjeneste".

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Småanskaffelser samt aktiver med begrænset levetid indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Nedskrivninger på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv herneholdvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

	<u>2015/16</u>	Note	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>79.777</b>		<b>109.844</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>79.777</b>		<b>109.844</b>
Afskrivninger	-28.482		-26.754
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>51.295</b>		<b>83.090</b>
Finansieringsindtægter	0		16
Finansieringsudgifter	-4.535		-4.715
Finansiering netto	-4.535		-4.699
<b>Resultat før skat</b>	<b>46.760</b>		<b>78.391</b>
Skat af årets resultat	-11.890	1	-24.095
<b>Årets resultat</b>	<b>34.870</b>		<b>54.296</b>
 Årets resultat foreslås anvendt således:			
Overføres til næste år	34.870		54.296
	<b>34.870</b>		<b>54.296</b>

**Balance****Aktiver**

	<u>30/4 2016</u>	Note	<u>30/4 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	<u>521.017</u>	2	<u>549.499</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>521.017</u>		<u>549.499</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>521.017</b></u>		<u><b>549.499</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.815</u>		<u>3.871</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.815</u>		<u>3.871</u>
Likvide beholdninger	<u>108.257</u>		<u>64.893</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>112.072</b></u>		<u><b>68.764</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>633.089</b></u>		<u><b>618.263</b></u>

**Balance****Passiver**

	<u>30/4 2016</u>	Note	<u>30/4 2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	125.000	3	125.000
Overført resultat	<u>268.834</u>	4	<u>233.964</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>393.834</b></u>		<u><b>358.964</b></u>
 <b>Hensættelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	<u>13.700</u>		<u>14.400</u>
<b>Hensættelser i alt</b>	<u><b>13.700</b></u>		<u><b>14.400</b></u>
 <b>Gæld</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>120.770</u>	5	<u>139.650</u>
Langfristet gæld i alt	<u>120.770</u>		<u>139.650</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	18.985		17.815
Selskabsskat	17.807	6	30.026
Anden gæld	67.803		57.158
Periodeafgrænsningsposter	<u>190</u>		<u>250</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>104.785</u>		<u>105.249</u>
<b>Gæld i alt</b>	<u><b>225.555</b></u>		<u><b>244.899</b></u>
 <b>Passiver i alt</b>	<u><b>633.089</b></u>		<u><b>618.263</b></u>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat</b>		
Skat af årets resultat	11.198	11.609
Regulering, tidligere år	1.392	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>-700</u>	<u>12.486</u>
<b>Skat af ordinært resultat</b>	<b><u>11.890</u></b>	<b><u>24.095</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	836.474	789.349
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>47.125</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>836.474</u>	<u>836.474</u>
Afskrivninger primo	-286.975	-260.221
Årets afskrivninger	<u>-28.482</u>	<u>-26.754</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-315.457</u>	<u>-286.975</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>521.017</u></b>	<b><u>549.499</u></b>
<b>3. Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	233.964	179.668
Overført ifølge resultatfordeling	<u>34.870</u>	<u>54.296</u>
	<b><u>268.834</u></b>	<b><u>233.964</u></b>

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>5. Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld i alt	139.755	157.465
Andel af gæld, der forfalder inden 1 år	<u>-18.985</u>	<u>-17.815</u>
	<b><u>120.770</u></b>	<b><u>139.650</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>49.297</u>	<u>65.012</u>
<b>6. Skyldig selskabsskat</b>		
Saldo primo	30.026	32.313
Reguleringer vedrørende tidligere år	1.392	0
Betalt skat	<u>-21.809</u>	<u>-13.896</u>
Skyldigt vedrørende tidligere år	9.609	18.417
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.198	11.609
Betalt acontoskat	<u>-3.000</u>	<u>0</u>
<b>Skyldig selskabsskat</b>	<b><u>17.807</u></b>	<b><u>30.026</u></b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

Til sikkerhed for prioritetsgæld til DLR Kredit er der givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på tkr. 521.