



**Lillebælt Revision**  
Statsautoriseret  
revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart  
Tlf. 64 41 61 00  
CVR nr. 10122058

---

# **Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS**

**Rugvænget 4  
5500 Middelfart**

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

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. september 2017

---

Brian Baltser Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Baltser Pedersen Ejendomsinvest 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. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 11. august 2017

### **Direktion**

Brian Baltser Pedersen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 18. september 2017

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 10 12 20 58

Ole Lyng Andersen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS  
Rugvænget 4  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 27 44 55 86  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Regnskabsår: 13. regnskabsår  
Hjemsted: Middelfart

### Direktion

Brian Baltser Pedersen, direktør

### Revisor

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart

### Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse  
Havnegade 21  
5500 Middelfart

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje faste ejendomme og drive udlejningsvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 45.551, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 439.385.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 mellemværende med lejere.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger indeholder omkostninger til den dagelige drift, herunder ejendomsskat, forsikringer, ejendomsskat samt el, vand og gas.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Øvrige bygninger 25 år



## **Anvendt regnskabspraksis**

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger 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 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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>91.506</b>	<b>79.777</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-28.482</u>	<u>-28.482</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>63.024</b>	<b>51.295</b>
Finansielle omkostninger		<u>-3.926</u>	<u>-4.535</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.098</b>	<b>46.760</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-13.547</u>	<u>-11.890</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>45.551</u></b>	<b><u>34.870</u></b>
Overført resultat		<u>45.551</u>	<u>34.870</u>
		<b><u>45.551</u></b>	<b><u>34.870</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>492.535</u>	<u>521.017</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>492.535</b></u>	<u><b>521.017</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>492.535</b></u>	<u><b>521.017</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.911</u>	<u>3.815</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.911</b></u>	<u><b>3.815</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>171.426</b></u>	<u><b>108.257</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>175.337</b></u>	<u><b>112.072</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>667.872</b></u></u>	<u><u><b>633.089</b></u></u>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		314.385	268.834
<b>Egenkapital</b>		<b><u>439.385</u></b>	<b><u>393.834</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		12.976	13.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>12.976</u></b>	<b><u>13.700</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		102.544	120.770
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>102.544</u></b>	<b><u>120.770</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	19.277	18.985
Selskabsskat		10.926	17.807
Anden gæld		82.594	67.803
Periodeafgrænsningsposter		170	190
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>112.967</u></b>	<b><u>104.785</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>215.511</u></b>	<b><u>225.555</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>667.872</u></b>	<b><u>633.089</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2016	125.000	268.834	393.834
Årets resultat	0	45.551	45.551
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>314.385</u></b>	<b><u>439.385</u></b>

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.926	11.198
Årets udskudte skat	-724	-700
Regulering af skat vedrørende tidligere år	345	1.392
	<u><b>13.547</b></u>	<u><b>11.890</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2016	836.474
Kostpris 30. april 2017	836.474
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	315.457
Årets afskrivninger	28.482
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	343.939
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<u><b>492.535</b></u>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2016</u>	<u>Gæld 30. april 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	139.755	121.821	19.277	28.805
	<u><b>139.755</b></u>	<u><b>121.821</b></u>	<u><b>19.277</b></u>	<u><b>28.805</b></u>

## **Noter**

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2017 udgør t.kr. 493.