



**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 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. september 2021

---

Brian Baltser Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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 30. september 2021

### **Direktion**

Brian Baltser Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Middelfart, den 30. september 2021

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

Ole Lynge Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Baltser Pedersen Ejendomsinvest ApS  
Rugvænget 4  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 27 44 55 86

Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Middelfart

### Direktion

Brian Baltser Pedersen, direktør

### Revisor

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Algade 35  
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 2020/21 udviser et overskud på kr. 19.938, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på kr. 587.960.

### **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 2020/21 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 2020/21 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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	25 år	0 %

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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 netrealisationsværdi.

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**

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>66.368</b>	<b>61.938</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-36.039</u>	<u>-35.698</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>30.329</b>	<b>26.240</b>
Finansielle omkostninger		<u>-3.461</u>	<u>-3.927</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.868</b>	<b>22.313</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-6.930</u>	<u>-8.120</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>19.938</u></b>	<b><u>14.193</u></b>
Overført resultat		<u>19.938</u>	<u>14.193</u>
		<b><u>19.938</u></b>	<b><u>14.193</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>550.920</u>	<u>586.959</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>550.920</b></u>	<u><b>586.959</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>550.920</b></u>	<u><b>586.959</b></u>
Andre tilgodehavender		7	0
Selskabsskat		6.000	3.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.646</u>	<u>4.216</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>10.653</b></u>	<u><b>7.216</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>228.464</b></u>	<u><b>187.252</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>239.117</b></u>	<u><b>194.468</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>790.037</b></u></u>	<u><u><b>781.427</b></u></u>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>462.960</u>	<u>443.022</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>587.960</u></b>	<b><u>568.022</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>22.874</u>	<u>23.879</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>22.874</u></b>	<b><u>23.879</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>30.457</u>	<u>48.457</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>30.457</u></b>	<b><u>48.457</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	19.000	19.077
Selskabsskat		4.128	160
Anden gæld		125.541	121.766
Periodeafgrænsningsposter		<u>77</u>	<u>66</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>148.746</u></b>	<b><u>141.069</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>179.203</u></b>	<b><u>189.526</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>790.037</u></b>	<b><u>781.427</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2020	125.000	443.022	568.022
Årets resultat	0	19.938	19.938
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>462.960</u></b>	<b><u>587.960</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.128	0
Årets udskudte skat	-1.005	5.120
Regulering af skat vedrørende tidligere år	807	3.000
	<u><b>6.930</b></u>	<u><b>8.120</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2020	1.025.398
Kostpris 30. april 2021	1.025.398
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	438.439
Årets afskrivninger	36.039
Af- og nedskrivninger 30. april 2021	474.478
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<u><b>550.920</b></u>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2020</u>	<u>Gæld 30. april 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	67.534	49.457	19.000	0
	<u><b>67.534</b></u>	<u><b>49.457</b></u>	<u><b>19.000</b></u>	<u><b>0</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 2021 udgør t.kr. 551.