



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 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. august 2020

Brian Baltser Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 10. august 2020

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 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 10. august 2020

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

Ole Lyng 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 2019 - 30. april 2020

Regnskabsår: 16. 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 2019/20 udviser et overskud på kr. 14.193, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 568.022.

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 2019/20 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 2019/20 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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25 år	0 %

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

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 gældsmetode 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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		61.938	89.928
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-35.698</u>	<u>-30.320</u>
Resultat før finansielle poster		26.240	59.608
Finansielle omkostninger		<u>-3.927</u>	<u>-3.134</u>
Resultat før skat		22.313	56.474
Skat af årets resultat	1	<u>-8.120</u>	<u>-13.524</u>
Årets resultat		<u>14.193</u>	<u>42.950</u>
Overført resultat		<u>14.193</u>	<u>42.950</u>
		<u>14.193</u>	<u>42.950</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>586.959</u>	<u>571.557</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>586.959</u>	<u>571.557</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>586.959</u>	<u>571.557</u>
Selskabsskat		3.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.216</u>	<u>4.084</u>
Tilgodehavender		<u>7.216</u>	<u>4.084</u>
Likvide beholdninger		<u>187.252</u>	<u>186.115</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>194.468</u>	<u>190.199</u>
Aktiver i alt		<u><u>781.427</u></u>	<u><u>761.756</u></u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		443.022	428.829
Egenkapital		<u>568.022</u>	<u>553.829</u>
Hensættelse til udskudt skat		23.879	18.759
Hensatte forpligtelser i alt		<u>23.879</u>	<u>18.759</u>
Gæld til realkreditinstitutter		48.457	65.747
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>48.457</u>	<u>65.747</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	19.077	19.875
Selskabsskat		160	160
Anden gæld		121.766	103.236
Periodeafgrænsningsposter		66	150
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>141.069</u>	<u>123.421</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>189.526</u>	<u>189.168</u>
Passiver i alt		<u>781.427</u>	<u>761.756</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2019	125.000	428.829	553.829
Årets resultat	0	14.193	14.193
Egenkapital 30. april 2020	<u>125.000</u>	<u>443.022</u>	<u>568.022</u>

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	6.160
Årets udskudte skat	5.120	6.468
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.000</u>	<u>896</u>
	<u>8.120</u>	<u>13.524</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2019	974.297
Tilgang i årets løb	<u>51.101</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>1.025.398</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	402.741
Årets afskrivninger	<u>35.698</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2020	<u>438.439</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u>586.959</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2019</u>	<u>Gæld 30. april 2020</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>85.622</u>	<u>67.534</u>	<u>19.077</u>	<u>0</u>
	<u>85.622</u>	<u>67.534</u>	<u>19.077</u>	<u>0</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 2020 udgør t.kr. 587.