

**Bent Pedersen Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 30714733**  
**Storegade 244**  
**6705 Esbjerg Ø**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Søren Pedersen

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Bent Pedersen Ejendomme ApS  
Storegade 244  
6705 Esbjerg Ø

CVR-nr.: 30714733

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 75 14 03 55

Telefax: 75 14 03 44

### **Direktion**

Søren Pedersen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Bent Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.05.2016

## **Direktion**

Søren Pedersen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Bent Pedersen Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bent Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan T. Toustrup  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter består af udleje af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 1.431.454 kr. mod et overskud på 1.440.503 kr. sidste år.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen dækker. Lejeindtægterne indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse mv. samt omkostninger til kontorholdsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.852.285	3.734.388
Andre eksterne omkostninger		<u>(430.858)</u>	<u>(197.191)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.421.427</b>	<b>3.537.197</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(968.151)</u>	<u>(958.323)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.453.276</b>	<b>2.578.874</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		163.000	156.000
Andre finansielle omkostninger		<u>(752.069)</u>	<u>(838.650)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.864.207</b>	<b>1.896.224</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(432.753)</u>	<u>(455.721)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.431.454</u></b>	<b><u>1.440.503</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.431.454</u>	<u>1.440.503</u>
		<b><u>1.431.454</u></b>	<b><u>1.440.503</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		36.555.468	36.580.172
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>57.500</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>36.612.968</u></b>	<b><u>36.580.172</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>36.612.968</u></b>	 <b><u>36.580.172</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 3.833.085	 4.066.252
Andre tilgodehavender		<u>54.794</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.887.879</u></b>	<b><u>4.066.252</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>3.887.879</u></b>	 <b><u>4.066.252</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>40.500.847</u></u></b>	 <b><u><u>40.646.424</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>8.940.099</u>	<u>7.508.645</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.440.099</u></b>	<b><u>8.008.645</u></b>
Udskudt skat	3	<u>3.490.000</u>	<u>3.404.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.490.000</u></b>	<b><u>3.404.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.638.224</u>	<u>19.951.943</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>18.638.224</u></b>	<b><u>19.951.943</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.330.000	1.315.000
Bankgæld		5.537.672	5.853.389
Modtagne forudbetalinger fra kunder		252.038	252.038
Skyldig selskabsskat		346.753	378.721
Anden gæld		<u>1.466.061</u>	<u>1.482.688</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.932.524</u></b>	<b><u>9.281.836</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.570.748</u></b>	<b><u>29.233.779</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>40.500.847</u></b>	<b><u>40.646.424</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	7.508.645	8.008.645
Årets resultat	0	1.431.454	1.431.454
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>8.940.099</b>	<b>9.440.099</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	346.753	378.721		
Ændring af udskudt skat	86.000	77.000		
	<b>432.753</b>	<b>455.721</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	42.977.848	0		
Tilgange	943.447	57.500		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.921.295</b>	<b>57.500</b>		
Af- og nedskrivninger primo	(6.397.676)	0		
Årets afskrivninger	(968.151)	0		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(7.365.827)</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.555.468</b>	<b>57.500</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>3. Udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	3.490.000	3.404.000		
	<b>3.490.000</b>	<b>3.404.000</b>		
	<b>Forfald inden 12 måneder</b>	<b>Forfald inden 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.315.000	1.330.000	18.638.224	132.580.000
	<b>1.315.000</b>	<b>1.330.000</b>	<b>18.638.224</b>	<b>132.580.000</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bent Pedersen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for selskabets og søsterselskabs bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 12.811.000 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 36.555.468 kr. (31.12.2014 36.580.172 kr.)

Den samlede bankgæld for selskabet og søsterselskabet udgør 31.12.2015 22.481.179 kr. (31.12.2014 24.033.109 kr.).

### 7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Bent Pedersen Holding ApS, Esbjerg