

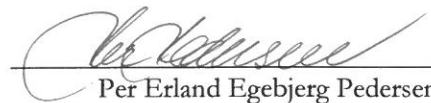
**Ejendomsselskabet  
Bent Pedersen Lunde ApS**

Øster Lundevej 45  
5450 Otterup

CVR nr. 73 21 92 13

**Årsrapport 2017**

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den *21/2* **2018**

  
Per Erland Egebjerg Pedersen  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Bent Pedersen Lunde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 9. februar 2018

Direktion

  
Inger Holmegaard Pedersen

  
Per Erland Egebjerg Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bent Pedersen Lunde ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Bent Pedersen Lunde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

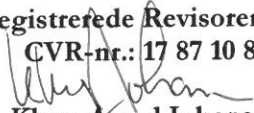
**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

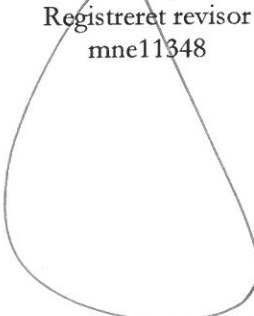
Odense, den 9. februar 2018

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**

**CVR-nr.: 17 87 10 80**

  
**Klaus Arvad Johansen**

Registreret revisor  
mne11348



## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bent Pedersen Lunde ApS Øster Lundevej 45 5450 Otterup
	Telefon: 40 45 51 88 E-mail: pp@bpl.dk
	CVR-nr.: 73 21 92 13 Stiftet: 1. maj 1983 Hjemsted: Nordfyns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Inger Holmegaard Pedersen Per Erland Egebjerg Pedersen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C
	Nordea Vestre Stationsvej 7 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i ejendomme samt udlejningsvirksomhed

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Bent Pedersen Lunde ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 poster direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	83 år	14 %
Der afskrives ikke på grunde		

Småanskaffelser under kr. 13.200 indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligati-  
onslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagel-  
sestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelses-  
tidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>340.081</b>	<b>213.429</b>
Afskrivninger.....	-52.504	-52.504
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>287.577</b>	<b>160.925</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-51.090	-49.125
Andre finansielle omkostninger .....	-55.840	-70.805
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>180.647</b>	<b>40.995</b>
Beregnete skatter.....	-39.720	-10.563
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>140.927</b>	<b>30.432</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	140.927	30.432
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>140.927</b>	<b>30.432</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	3.306.703	3.359.207
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....	14.000	14.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.320.703</b>	<b>3.373.207</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.320.703</b>	<b>3.373.207</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	131.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	42.745
Periodeafgrænsningsposter .....	17.229	20.461
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>148.479</b>	<b>63.206</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>383.805</b>	<b>334.695</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>532.284</b>	<b>397.901</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.852.987</b>	<b>3.771.108</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.229.614	1.088.687
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.429.614</b>	<b>1.288.687</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	290.422	269.019
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>290.422</b>	<b>269.019</b>
Prioritetsgæld.....	644.316	777.044
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>644.316</b>	<b>777.044</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	132.727	125.985
Kreditinstitutter.....	959	959
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.285.597	1.277.252
Selskabsskat .....	18.317	0
Anden gæld.....	51.035	32.162
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.488.635</b>	<b>1.436.358</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.132.951</b>	<b>2.213.402</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.852.987</b>	<b>3.771.108</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	1.088.687	140.927	1.229.614
	<u>1.288.687</u>	<u>140.927</u>	<u>1.429.614</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	903.028	777.043	132.727	38.475
	<u>903.028</u>	<u>777.043</u>	<u>132.727</u>	<u>38.475</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Per Pedersen Holding ApS, CVR nr. 21 03 76 80, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Øster Lundevej 45, 5450 Otterup	2.109.000	3.320.703

9. februar 2018

KJ/BK/3