

**Ejendomsselskabet  
Bent Pedersen Lunde ApS**

Øster Lundevej 45  
5450 Otterup

CVR nr. 73 21 92 13

**Årsrapport 2018**

**Godkendt på generalforsamlingen  
den 1. marts 2019**



---

Per Erland Egebjerg Pedersen  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance ..... 12

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet Bent Pedersen Lunde ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 20. februar 2019

Direktion

**Inger Holmegaard Pedersen**

**Per Erland Egebjerg Pedersen**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bent Pedersen Lunde ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bent Pedersen Lunde ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

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

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 20. februar 2019

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

CVR-nr.: 17871080

  
**Klaus Arvad Johansen**

Registreret revisor

mne11348



**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

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

**Direktion**

Inger Holmegaard Pedersen  
Per Erland Egebjerg Pedersen

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Flakhaven 1  
5000 Odense C

Nordea  
Vestre Stationsvej 7  
5000 Odense C

**Revisor**

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 2018 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 hjælpe-materialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### 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 finansiel 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 deklarerer.



## 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 posteringer 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           | 14-80 %          |
| Der afskrives ikke på grunde |                 |                  |

Småanskaffelser under kr. 13.500 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

|  | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>173.964</b> | <b>340.081</b> |
| Afskrivninger.....   | -52.504        | -52.504        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>121.460</b> | <b>287.577</b> |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder..... | -51.708        | -51.090        |
| Andre finansielle omkostninger .....                                     | -47.528        | -55.840        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>22.224</b>  | <b>180.647</b> |
| Beregnete skatter.....   | -4.924         | -39.720        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>17.300</b>  | <b>140.927</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                   |                |                |
| Overført resultat .....  | 17.300         | 140.927        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>17.300</b>  | <b>140.927</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|  | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>                                   |                  |                  |
| Grunde og bygninger .....                        | 3.464.159        | 3.306.703        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse.....    | 14.000           | 14.000           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3.478.159</b> | <b>3.320.703</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        | <b>3.478.159</b> | <b>3.320.703</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | 0                | 131.250          |
| Periodeafgrænsningsposter .....                  | 0                | 17.229           |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                     | <b>0</b>         | <b>148.479</b>   |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>                | <b>330.950</b>   | <b>383.805</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    | <b>330.950</b>   | <b>532.284</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              | <b>3.809.109</b> | <b>3.852.987</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|  | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| <b>PASSIVER</b>  |                  |                  |
| Virksomhedskapital.....                                    | 200.000          | 200.000          |
| Overført resultat.....                                     | 1.246.914        | 1.229.614        |
| <b>1 EGENKAPITAL.....</b>                                  | <b>1.446.914</b> | <b>1.429.614</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                          | 295.346          | 290.422          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>295.346</b>   | <b>290.422</b>   |
| Prioritetsgæld.....  | 504.486          | 644.316          |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>              | <b>504.486</b>   | <b>644.316</b>   |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 139.830          | 132.727          |
| Kreditinstitutter.....                                     | 0                | 959              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                     | 1.355.623        | 1.285.597        |
| Selskabsskat .....   | 0                | 18.317           |
| Anden gæld.....  | 66.910           | 51.035           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                | <b>1.562.363</b> | <b>1.488.635</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                             | <b>2.066.849</b> | <b>2.132.951</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>3.809.109</b> | <b>3.852.987</b> |
| <b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>  |                  |                  |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             |                  |                  |

## NOTER

|                         | Primo            | Forslag<br>til resultat-<br>disponering | Ultimo           |
|-------------------------|------------------|---|------------------|
| <b>1 Egenkapital</b>    |                  |   |                  |
| Virksomhedskapital..... | 200.000          | 0                                       | 200.000          |
| Overført resultat.....  | 1.229.614        | 17.300                                  | 1.246.914        |
|                         | <u>1.429.614</u> | <u>17.300</u>                           | <u>1.446.914</u> |

|  | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Gæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                 |
| Prioritetsgæld.....                      | 777.043          | 644.316           | 139.830           | 0               |
|  | <u>777.043</u>   | <u>644.316</u>    | <u>139.830</u>    | <u>0</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           | 3.464.159               |

20. februar 2019

KJ/CDR/LB/2