

---

# ***EJENDOMSSELSKABET BENT PEDERSEN LUNDE ApS***

Øster Lundevej 45, 5450 Otterup

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 73 21 92 13

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/3 2023

Thomas Egebjerg  
Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december              | 5           |
| Balance 31. december                                    | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 8           |
| Noter til årsregnskabet                                 | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJENDOMSSELSKABET BENT PEDERSEN LÜNDE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 20. marts 2023

Direktion

Thomas Egebjerg Pedersen

Søren René Jeppesen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET BENT PEDERSEN LUNDE ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET BENT PEDERSEN LUNDE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Odense M, den 20. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Damhave  
statsautoriseret revisor  
mne34166

# Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | EJENDOMSELSKABET BENT PEDERSEN LUNDE ApS<br>Øster Lundevej 45<br>5450 Otterup<br><br>CVR-nr: 73 21 92 13<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 1. maj 1983<br>Regnskabsår: 40. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Otterup |
| <b>Direktion</b> | Thomas Egebjerg Pedersen<br>Søren René Jeppesen   |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal<br>5230 Odense M   |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2022           | 2021           |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | DKK            | DKK            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>392.714</b> | <b>425.876</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -55.113        | -55.113        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>337.601</b> | <b>370.763</b> |
| Finansielle omkostninger                          |      | -111.641       | -46.938        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>225.960</b> | <b>323.825</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | -51.203        | -73.448        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>174.757</b> | <b>250.377</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | 174.757        | 250.377        |
|  | <b>174.757</b> | <b>250.377</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note     | 2022             | 2021             |
|--|----------|------------------|------------------|
|  |          | DKK              | DKK              |
| Grunde og bygninger                      |          | 6.487.726        | 2.389.774        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse |          | 0                | 1.677.898        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          | <b>2</b> | <b>6.487.726</b> | <b>4.067.672</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |          | <b>6.487.726</b> | <b>4.067.672</b> |
| Andre tilgodehavender                    |          | 682.216          | 349.777          |
| Periodeafgrænsningsposter                |          | 0                | 20.888           |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |          | <b>682.216</b>   | <b>370.665</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |          | <b>1.221.159</b> | <b>380.950</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |          | <b>1.903.375</b> | <b>751.615</b>   |
| <b>Aktiver</b>                           |          | <b>8.391.101</b> | <b>4.819.287</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| Selskabskapital                                   |      | 200.000          | 200.000          |
| Overført resultat                                 |      | 1.293.148        | 1.118.391        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>1.493.148</b> | <b>1.318.391</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 314.604          | 270.375          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>314.604</b>   | <b>270.375</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 3.427.864        | 38.477           |
| Anden gæld  |      | 1.061.264        | 1.144.778        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 3    | <b>4.489.128</b> | <b>1.183.255</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 3    | 272.898          | 163.500          |
| Selskabsskat                                      |      | 7.281            | 11.404           |
| Deposita  |      | 105.000          | 123.000          |
| Anden gæld  | 3    | 1.709.042        | 1.749.362        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>2.094.221</b> | <b>2.047.266</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>6.583.349</b> | <b>3.230.521</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>8.391.101</b> | <b>4.819.287</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 200.000              | 1.118.391            | 1.318.391        |
| Årets resultat                  | 0                    | 174.757              | 174.757          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>200.000</b>       | <b>1.293.148</b>     | <b>1.493.148</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## 2. Materielle anlægsaktiver

|                                    | Grunde og bygninger | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|------------------------------------|---------------------|--|
|                                    | DKK                 | DKK                                      |
| Kostpris 1. januar                 | 4.592.671           | 1.677.898                                |
| Tilgang i årets løb                | 4.153.066           | 2.475.168                                |
| Afgang i årets løb                 | 0                   | -4.153.066                               |
| Kostpris 31. december              | <u>8.745.737</u>    | <u>0</u>                                 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar    | 2.202.898           | 0  |
| Årets afskrivninger                | 55.113              | 0  |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>2.258.011</u>    | <u>0</u>                                 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>6.487.726</u>    | <u>0</u>                                 |

# Noter til årsregnskabet

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | DKK              | DKK              |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 2.970.064        | 0                |
| Mellem 1 og 5 år                      | 457.800          | 38.477           |
| Langfristet del                       | 3.427.864        | 38.477           |
| Inden for 1 år                        | 272.898          | 163.500          |
|                                       | <u>3.700.762</u> | <u>201.977</u>   |
| <b>Anden gæld</b>                     |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 495.260          | 1.144.778        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 566.004          | 0                |
| Langfristet del                       | 1.061.264        | 1.144.778        |
| Inden for 1 år                        | 106.582          | 0                |
| Øvrige kortfristet gæld               | 1.602.460        | 1.749.362        |
|                                       | <u>2.770.306</u> | <u>2.894.140</u> |
|                                       | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|                                       | DKK              | DKK              |

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 6.487.726 | 2.389.774 |
|---|-----------|-----------|

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET BENT PEDERSEN LUNDE ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder lokaleomkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 83 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

# Noter til årsregnskabet

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.