



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# K/S Baldersbuen 31, Hedehusene

c/o Kristina Lindgren, Thorvaldsensvej 7, 2 tv, 1871 Frederiksberg C

CVR-nr. 18 69 97 02

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Maria Kristina Lindgren  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Baldersbuen 31, Hedehusene.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 25. marts 2019

### Bestyrelse

Kristina Lindgren

Johnny Mikael Bentsen

Lars Kramer

Kim Sorth Andersen

### Komplementar

Baldersbuen 31 ApS

Kristina Lindgren  
Direktør



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Baldersbuen 31, Hedehusene**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Baldersbuen 31, Hedehusene for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.

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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. marts 2019

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Baldersbuen 31, Hedehusene c/o Kristina Lindgren Thorvaldsensvej 7, 2 tv 1871 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 18 69 97 02
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 28. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Kristina Lindgren Johnny Mikael Bentsen Lars Kramer Kim Sorth Andersen
<b>Komplementar</b>	Baldersbuen 31 ApS
<b>Administrator</b>	Kristina Lindgren
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendommen Baldersbuen 31, Hedehusene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 439.790 kr. mod 233.225 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 580.251 kr. mod 67.147 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>439.790</b>	<b>233.225</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	-100.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-59.539</u>	<u>-66.078</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>580.251</u></b>	<b><u>67.147</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>580.251</u>	<u>67.147</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>580.251</u></b>	<b><u>67.147</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	7.100.000	6.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	7.100.000	6.900.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.100.000</b>	<b>6.900.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	463.499	215.402
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>463.499</b>	<b>215.402</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.563.499</b>	<b>7.115.402</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
3 Overført resultat	3.673.976	3.093.725
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.673.976</b>	<b>3.093.725</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.557.589	2.987.681
Deposita	349.125	174.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	0
Anden gæld	159.232	153.607
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.090.946	3.315.851
5 Gældsforpligtelser	430.000	425.000
Anden gæld	368.577	280.826
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	798.577	705.826
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.889.523</b>	<b>4.021.677</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.563.499</b>	<b>7.115.402</b>



## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	59.539	66.078
	<u>59.539</u>	<u>66.078</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	6.983.484	6.983.484
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u>6.983.484</u>	<u>6.983.484</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-83.484	16.516
Årets regulering til dagsværdi	200.000	-100.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<u>116.516</u>	<u>-83.484</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>7.100.000</u>	<u>6.900.000</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Afkastkrav er sat til 7,75%.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	3.093.725	2.846.578
Overført resultat for året	580.251	67.147
Indskudt/hævet i året	0	180.000
	<u>3.673.976</u>	<u>3.093.725</u>



## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.987.589	3.412.681		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-430.000</u>	<u>-425.000</u>		
	<b><u>2.557.589</u></b>	<b><u>2.987.681</u></b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.280.000</u>	<u>1.705.000</u>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2018</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2017</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	430.000	800.000	2.987.589	3.412.681
Deposita	<u>0</u>	<u>349.125</u>	<u>349.125</u>	<u>174.563</u>
	<b><u>430.000</u></b>	<b><u>1.149.125</u></b>	<b><u>3.336.714</u></b>	<b><u>3.587.244</u></b>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Baldersbuen 31, Hedehusene er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, direkte omkostninger samt administrationsomkostninger.

### **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 mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

## Balancen

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Kramer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833736293194

IP: 87.60.xxx.xxx

2019-03-25 15:12:44Z

NEM ID 

## Johnny Mikael Bentsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 217.61.xxx.xxx

2019-03-25 17:57:34Z

NEM ID 

## Kim Sorth Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-236207703461

IP: 20.138.xxx.xxx

2019-03-26 08:14:56Z

NEM ID 

## Maria Kristina Lindgren

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-378804367260

IP: 2.107.xxx.xxx

2019-03-26 15:37:56Z

NEM ID 

## Maria Kristina Lindgren

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-378804367260

IP: 2.107.xxx.xxx

2019-03-26 15:37:56Z

NEM ID 

## Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-03-26 15:52:09Z

NEM ID 

## Maria Kristina Lindgren

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-378804367260

IP: 2.107.xxx.xxx

2019-03-27 06:10:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3N4ZK-LHB04-3N880-G00EB-XZQ8T-JH08P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>