



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / .

---

Dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

Revisorgruppen Danmark



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. maj 2016

### **Kommanditister**

Kristina Lindgren

Johnny Mikael Bentsen

Lars Kramer

Kim Sorth Andersen

### **Komplementar**

Baldersbuen 31 ApS

Kristina Lindgren  
Direktør



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Baldersbuen 31, Hedehusene for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



## 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 26. regnskabsår
<b>Kommanditister</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 Kjørulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver udlejningejendommen Baldersbuen 31, Hedehusene.

Ejendommen er fuldt udlejet.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 685.150 kr. mod 672.564 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 594.667 kr. mod 470.965 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et tilsvarende resultat for år 2016.

### **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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>685.150</b>	<b>672.564</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>685.150</b>	<b>572.564</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-90.483	-101.599
<b>Årets resultat</b>	<b>594.667</b>	<b>470.965</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	594.667	470.965
<b>Disponeret i alt</b>	<b>594.667</b>	<b>470.965</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>353.400</u>	<u>400.156</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>353.400</u></b>	<b><u>400.156</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.353.400</u></b>	<b><u>9.400.156</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Kapitalkonti	4.435.946	4.105.280
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.435.946</b>	<b>4.105.280</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.846.769	4.232.837
Deposita	410.438	403.578
Anden gæld	147.177	143.104
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.404.384	4.779.519
Kortfristet del af langfristet gæld	386.000	385.000
Anden gæld	127.070	130.357
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	513.070	515.357
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.917.454</b>	<b>5.294.876</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.353.400</b>	<b>9.400.156</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Administrationsomkostninger</b>		
Porto og gebyrer	480	549
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.100	14.900
Administration	<u>10.100</u>	<u>10.000</u>
	<b><u>25.680</u></b>	<b><u>25.449</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>90.483</u>	<u>101.599</u>
	<b><u>90.483</u></b>	<b><u>101.599</u></b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>6.983.484</u>	<u>6.983.484</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>6.983.484</u></b>	<b><u>6.983.484</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.016.516	2.116.516
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b><u>2.016.516</u></b>	<b><u>2.016.516</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,75%



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Kapitalkonti</b>		
Kapitalkonti 1. januar 2015	4.105.279	3.866.316
Overført resultat for året	594.667	470.964
Hævet i året	<u>-264.000</u>	<u>-232.000</u>
	<b><u>4.435.946</u></b>	<b><u>4.105.280</u></b>

## 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	-386.000	2.287.366	4.232.769	4.617.837
Deposita	0	410.438	410.438	403.578
Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>147.207</u>	<u>147.177</u>	<u>143.104</u>
	<b><u>-386.000</u></b>	<b><u>2.845.011</u></b>	<b><u>4.790.384</u></b>	<b><u>5.164.519</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.233 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.000 t.kr.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Baldersbuen 31, Hedehusene er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat**

Årsregnskabet indeholder ikke skat, da de enkelte kommanditister medtager deres respektive andele af selskabets resultat m.v. i deres egne indkomstopgørelser.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Investeringsjendomme 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 låneoptagelsestidspunktet 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Johnny Mikael Bentsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 62.198.224.40

24-05-2016 kl. 15:24:58 UTC

NEM ID 

## Lars Kramer

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833736293194

IP: 213.83.152.187

25-05-2016 kl. 05:49:12 UTC

NEM ID 

## Kim Sorth Andersen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-236207703461

IP: 20.138.18.50

25-05-2016 kl. 11:29:55 UTC

NEM ID 

## Maria Kristina Lindgren

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-378804367260

IP: 2.107.242.130

28-05-2016 kl. 07:26:19 UTC

NEM ID 

## Maria Kristina Lindgren

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-378804367260

IP: 2.107.242.130

28-05-2016 kl. 07:26:19 UTC

NEM ID 

## Iver Haugsted

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONS-AKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.75.202

28-05-2016 kl. 12:00:18 UTC

NEM ID 

## Maria Kristina Lindgren

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-378804367260

IP: 2.107.242.130

28-05-2016 kl. 17:26:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DBFIO-C7762-ZE0VQ-GHT6G-CPTIN-LBQ0D

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>