



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF  
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2023.

---

Maria Kristina Lindgren  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Der træffes på generalforsamlingen den 28. april 2023 beslutning om, at årsregnskabet for 2023 og frem over 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 C, den 28. april 2023

### 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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 virksomheden 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 28. april 2023

### **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 32. 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 Østbanegade 123 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendommen Baldersbuen 31, Hedehusene

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 344.432 kr. mod 799.248 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.183.432 kr. mod 616.999 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Lejer har over de seneste to år oparbejdet en samlet restance på t.kr. 644, der modsvarer lidt over 8 måneders husleje.

Som følge heraf vil selskabet i 2023 have behov for tilførsel af likviditet.

Kommanditisterne har givet tilsagn om, at de de næste 18 måneder vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet.

På den baggrund aflægges årsrapporten efter going concern principper.

Der arbejdes på, at finde nye lejere.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>344.432</b>	<b>799.248</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.500.000	-150.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.155.568</b>	<b>649.248</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-27.864	-32.249
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.183.432</b>	<b>616.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	616.999
Disponeret fra overført resultat	-1.183.432	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.183.432</b>	<b>616.999</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>5.600.000</u>	<u>7.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>7.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.600.000</u></b>	<b><u>7.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
3	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>379.848</u>	<u>234.696</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>379.848</u>	<u>234.696</u>
	Likvide beholdninger	<u>170.021</u>	<u>393.660</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>549.869</u></b>	<b><u>628.356</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.149.869</u></b>	<b><u>7.728.356</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Overført resultat	4.319.419	5.502.851
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.319.419</b>	<b>5.502.851</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	847.362	1.271.022
Deposita	251.112	225.834
Anden gæld	174.383	170.382
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.272.857	1.667.238
6 Kortfristet del af langfristet gæld	430.000	435.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
7 Anden gæld	117.593	113.267
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	557.593	558.267
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.830.450</b>	<b>2.225.505</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.149.869</b>	<b>7.728.356</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## Noter

---

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	27.864	32.249
	<b>27.864</b>	<b>32.249</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	6.983.484	6.983.484
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>6.983.484</b>	<b>6.983.484</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	116.516	266.516
Årets regulering til dagsværdi	-1.500.000	-150.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>-1.383.484</b>	<b>116.516</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>5.600.000</b>	<b>7.100.000</b>
<p>Ejendommen er i lighed med sidste år indregnet til en af ledelsen skønnet dagsværdi, baseret på aktuelle og forventede indtægter og udgifter, herunder forventet afkast til investor.</p> <p>Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd.</p> <p>Selskabets ejendom er værdiansat ud fra et afkastkrav fra investor på 8%. Der henvises endvidere til anvendt regnskabspraksis.</p>		
<b>3. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	643.681	234.696
Nedskrivning på tilgodehavender	-263.833	0
	<b>379.848</b>	<b>234.696</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	5.502.851	4.885.852
Årets overførte overskud eller underskud	-1.183.432	616.999
	<b>4.319.419</b>	<b>5.502.851</b>



## Noter

---

	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.277.362	1.706.022
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-430.000</u>	<u>-435.000</u>
	<b><u>847.362</u></b>	<b><u>1.271.022</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>



## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2022 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.277.362	430.000	847.362	0
Deposita	251.112	0	251.112	0
Anden gæld	174.383	0	174.383	0
	<b>1.702.857</b>	<b>430.000</b>	<b>1.272.857</b>	<b>0</b>

### 7. Anden gæld

Skyldig moms			97.594	95.267
Afsat revision			20.000	18.000
			<b>117.593</b>	<b>113.267</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.277 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.600 t.kr.

Selskabet har lyst ejerpantebrev på i alt 2.000 t.kr. i ejendommen. Ejerpantebrevene ligger i egen beholdning.



## 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

### Balancen

#### **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. Ejendommene 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Kristina Lindgren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maria Kristina Lindgren  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 72e9829c-0953-40a4-8b65-1182eff7f28e  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 15:20:27  
Underskrevet med MitID



## Kristina Lindgren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maria Kristina Lindgren  
Komplementar  
ID: 72e9829c-0953-40a4-8b65-1182eff7f28e  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 15:20:27  
Underskrevet med MitID



## Johnny Mikael Bentsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Johnny Mikael Bentsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 63c40de0-d0ec-436e-a99b-8de581519d18  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 12:33:27  
Underskrevet med MitID



## Lars Kramer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Kramer  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d4902627-418e-4522-b57b-7bb119268008  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 07:33:40  
Underskrevet med MitID



## Kim Sorth Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kim Sorth Andersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: eae49d4f-8022-4b65-a7a7-4d26e43fa242  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 11:05:00  
Underskrevet med MitID



## Iver Haugsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Iver Haugsted  
Revisor  
ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 15:35:29  
Underskrevet med MitID



## Maria Kristina Lindgren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maria Kristina Lindgren  
Dirigent  
ID: 72e9829c-0953-40a4-8b65-1182eff7f28e  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 16:00:58  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).