



**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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2022.

Maria Kristina Lindgren
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 24. januar 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorerets 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 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 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 24. januar 2022

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	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 31. regnskabsår
Bestyrelse	Kristina Lindgren Johnny Mikael Bentsen Lars Kramer Kim Sorth Andersen
Komplementar	Baldersbuen 31 ApS
Administrator	Kristina Lindgren
Revision	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 799.248 kr. mod 591.781 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 616.999 kr. mod 595.564 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Lejer har over de seneste to år oparbejdet en samlet restance på kr. 234.696, der modsvarer lidt over tre måneders husleje.

Der betales husleje månedsvis og det forventes, at samtlige restancer er indbetalt inden 31. december 2022.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste	799.248	591.781
Værdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	50.000
Driftsresultat	649.248	641.781
1 Øvrige finansielle omkostninger	-32.249	-46.217
Årets resultat	616.999	595.564
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	616.999	595.564
Disponeret i alt	616.999	595.564



Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>7.100.000</u>	<u>7.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.100.000</u>	<u>7.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.100.000</u>	<u>7.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>234.696</u>	<u>128.226</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>234.696</u>	<u>128.226</u>
	Likvide beholdninger	<u>393.660</u>	<u>420.417</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>628.356</u>	<u>548.643</u>
	Aktiver i alt	<u>7.728.356</u>	<u>7.798.643</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Overført resultat	5.502.851	4.885.852
Egenkapital i alt	5.502.851	4.885.852
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.271.022	1.710.128
Deposita	225.834	206.293
Anden gæld	170.382	165.609
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.667.238	2.082.030
5 Kortfristet del af langfristet gæld	435.000	426.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	113.267	394.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	558.267	830.761
Gældsforpligtelser i alt	2.225.505	2.912.791
Passiver i alt	7.728.356	7.798.643
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	32.249	46.217
	32.249	46.217
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	6.983.484	6.983.484
Kostpris 31. december 2021	6.983.484	6.983.484
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	266.516	216.516
Årets regulering til dagsværdi	-150.000	50.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	116.516	266.516
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	7.100.000	7.250.000
<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>		
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	4.885.852	4.290.288
Årets overførte overskud eller underskud	616.999	595.564
	5.502.851	4.885.852
Kristina Lindgren		
Kapitalkonto primo	1.221.463	1.072.572
Andel af årets resultat	154.250	148.891
	1.375.713	1.221.463



Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
Johnny M. Bentsen		
Kapitalkonto primo	1.221.463	1.072.572
Andel af årets resultat	<u>154.250</u>	<u>148.891</u>
	<u>1.375.713</u>	<u>1.221.463</u>
Lars Kramer		
Kapitalkonto primo	1.221.463	1.072.572
Andel af årets resultat	<u>154.250</u>	<u>148.891</u>
	<u>1.375.713</u>	<u>1.221.463</u>
Kim Sorth Andersen		
Kapitalkonto primo	1.221.463	1.072.572
Andel af årets resultat	<u>154.249</u>	<u>148.891</u>
	<u>1.375.712</u>	<u>1.221.463</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.706.022	2.136.128
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-435.000</u>	<u>-426.000</u>
	<u>1.271.022</u>	<u>1.710.128</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>



5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.706.022	435.000	1.271.022	0
Deposita	225.834	0	225.834	0
Anden gæld	170.382	0	170.382	0
	2.102.238	435.000	1.667.238	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.706 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.250 t.kr.

Selskabet har lyst ejerpantebrev på i alt 1.000 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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Maria Kristina Lindgren

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-378804367260
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 20:55:54
Underskrevet med NemID

Maria Kristina Lindgren

Som Komplementar NEM ID
PID: 9208-2002-2-378804367260
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 20:55:54
Underskrevet med NemID

Johnny Mikael Bentsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-361518855791
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2022 kl.: 14:38:55
Underskrevet med NemID

Lars Kramer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-833736293194
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2022 kl.: 09:26:23
Underskrevet med NemID

Kim Sorth Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-236207703461
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2022 kl.: 12:17:39
Underskrevet med NemID

Iver Haugsted

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-869396164055
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 21:16:31
Underskrevet med NemID

Maria Kristina Lindgren

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-378804367260
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 22:08:57
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 1d9f31ijWhh246799503