



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2024.

Maria Kristina Lindgren
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 13. maj 2024

Bestyrelse

Kristina Lindgren

Johnny Mikael Bentsen

Lars Kramer

Kim Sorth Andersen

Komplementar

Baldersbuen 31 ApS

Kristina Lindgren
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Baldersbuen 31, Hedehusene

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Baldersbuen 31, Hedehusene for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. maj 2024

Christensen Kjærulff

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 33. regnskabsår
Bestyrelse	Kristina Lindgren Johnny Mikael Bentsen Lars Kramer Kim Sorth Andersen
Komplementar	Baldersbuen 31 ApS
Administrator	Kristina Lindgren
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet har siden 1991 drevet udlejningsejendommen Baldersbuen 31, Hedehusene.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet ejendommen.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttotab	-225.784	344.432
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.800.875	-1.500.000
Driftsresultat	2.575.091	-1.155.568
Andre finansielle indtægter	206	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-22.863	-27.864
Årets resultat	2.552.434	-1.183.432
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.552.434	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.183.432
Disponeret i alt	2.552.434	-1.183.432



Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	0	5.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	5.600.000
	Anlægsaktiver i alt	0	5.600.000
Omsætningsaktiver			
3	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	379.848
	Andre tilgodehavender	26.693	0
	Tilgodehavender i alt	26.693	379.848
	Likvide beholdninger	8.400.286	170.021
	Omsætningsaktiver i alt	8.426.979	549.869
	Aktiver i alt	8.426.979	6.149.869



Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Overført resultat	7.111.853	4.319.419
Egenkapital i alt	7.111.853	4.319.419
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	0	847.362
Deposita	0	251.112
Anden gæld	0	174.383
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.272.857
6 Kortfristet del af langfristet gæld	850.141	430.000
Gæld til pengeinstitutter	107.333	0
Anden gæld	357.652	127.593
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.315.126	557.593
Gældsforpligtelser i alt	1.315.126	1.830.450
Passiver i alt	8.426.979	6.149.869
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	22.863	27.864
	22.863	27.864
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	6.983.484	6.983.484
Afgang i årets løb	-6.983.484	0
Kostpris 31. december 2023	0	6.983.484
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-1.383.484	116.516
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.500.000
Afgang i årets løb	1.383.484	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	0	-1.383.484
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	5.600.000
3. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	643.681
Nedskrivning på tilgodehavender	0	-263.833
	0	379.848
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	4.319.419	5.502.851
Årets overførte overskud eller underskud	2.552.434	-1.183.432
Indbetalt i året	240.000	0
	7.111.853	4.319.419



Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	850.141	1.277.362
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-850.141</u>	<u>-430.000</u>
	0	847.362
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>850.141</u>	<u>850.141</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	850.141	850.141	0	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har i forbindelse med salg af ejendommen Baldersbuen 31, Heehusene efter regnskabsårets afslutning indfriet prioritetsgæld t.kr. 850.



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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investeringsjendomme

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 proventuet 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

Komplementar

ID: 72e9829c-0953-40a4-8b65-1182eff7f28e

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 14:22:12

Underskrevet med MitID



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: 13-05-2024 kl.: 14:24:08

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: 13-05-2024 kl.: 18:48:07

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: 13-05-2024 kl.: 14:56:36

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: 20-05-2024 kl.: 19:11:34

Underskrevet med MitID



Iver Haugsted

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iver Haugsted

Revisor

ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0

Tidspunkt for underskrift: 20-05-2024 kl.: 20:51:57

Underskrevet med MitID



Maria Kristina Lindgren

Navnet returneret af dansk MitID var:

Maria Kristina Lindgren

Dirigent

ID: 72e9829c-0953-40a4-8b65-1182eff7f28e

Tidspunkt for underskrift: 20-05-2024 kl.: 20:55:38

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.