



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S BALDELSBUEN 61-63, HEDEHUSENE
REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015
19. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2016

Birgitte Aaslyng

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | |
| Virksomhedsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-7 |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10 |

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|--|
| Virksomheden | K/S Baldersbuen 61-63, Hedehusene Regnbuepladsen 5 1550 København V |
| | CVR-nr.: 19 90 04 44 Stiftet: 28. februar 1997 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Daglig ledelse | Erik Bjarne Bruun Ludvigsen Poul Frits Bruun Ludvigsen Jørn Enevold Torp |
| Komplementar | Ejendomsselskabet Baldersbuen 61-63, Hedehusene ApS |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |
| Pengeinstitut | Nordea Bank Danmark A/S Erhvervsfilial Odense Vestre Stationsvej 7 5100 Odense C |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Baldersbuen 61-63, Hedehusene.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. februar 2016

Daglig ledelse

Erik Bjarne Bruun Ludvigsen

Poul Frits Bruun Ludvigsen

Jørn Enevold Torp

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Baldersbuen 61-63, Hedehusene

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Baldersbuen 61-63, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Odense, den 25. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Baldersbuen 61-63, Hedehusene. Ejendommen er udlejet til erhvervsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskaber har realiseret et overskud på 889 tkr. mod 805 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Baldersbuen 61-63, Hedehusene for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 0% |

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.352.678 | 1.308.766 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -287.177 | -287.177 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.065.501 | 1.021.589 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -176.093 | -216.283 |
| ÅRETS RESULTAT | | 889.408 | 805.306 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Udloddet i året..... | | 500.000 | 550.000 |
| Overført resultat..... | | 389.408 | 255.306 |
| I ALT | | 889.408 | 805.306 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 14.837.867 | 15.125.044 |
| Materielle anlægsaktiver..... | | 14.837.867 | 15.125.044 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 14.837.867 | 15.125.044 |
| Likvider..... | | 548.446 | 500.013 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 548.446 | 500.013 |
| AKTIVER..... | | 15.386.313 | 15.625.057 |
| PASSIVER | | | |
| Kommanditistindbetalinger..... | | 527.770 | 527.770 |
| Overført overskud..... | | 7.187.042 | 6.797.634 |
| EGENKAPITAL..... | 1 | 7.714.812 | 7.325.404 |
| BRF Kredit..... | | 5.790.863 | 6.437.321 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 2 | 5.790.863 | 6.437.321 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 2 | 646.458 | 643.362 |
| Anden gæld..... | | 1.234.180 | 1.218.970 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.880.638 | 1.862.332 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 7.671.501 | 8.299.653 |
| PASSIVER..... | | 15.386.313 | 15.625.057 |
| Eventualposter mv. | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

NOTER

Note

Egenkapital

1

| | Kommanditist- indbetalinger | Overført overskud | I alt |
|--|--------------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 527.770 | 6.797.634 | 7.325.404 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 389.408 | 389.408 |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 527.770 | 7.187.042 | 7.714.812 |

Selskabskapitalen er i årets løb forøget med 389.407 kr. og andrager pr. 31. december 2015 7.700.102 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

2

| | 1/1 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| BRF Kredit..... | 7.080.683 | 6.437.321 | 646.458 | 3.168.993 |
| | 7.080.683 | 6.437.321 | 646.458 | 3.168.993 |

Eventualposter mv.

3

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.437 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.838 tkr.