



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**

**C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, BORNHOLMSGADE 3, 3. SAL, 1266 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**26. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. marts 2023

---

Nicolai Bonde Greis

**CVR-NR. 19 90 04 44**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S BALDELSBUEN 61-63. HEDEHUSENE c/o Nectar Management A/S Bornholmegade 3, 3. sal 1266 København K  CVR-nr.: 19 90 04 44 Stiftet: 28. februar 1997 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Ledelse</b>	Poul Frits Bruun Ludvigsen Jørn Enevold Torp
<b>Komplementar</b>	EJENDOMSELSKABET BALDELSBUEN 61-63. HEDEHUSENE ApS
<b>Kommanditister</b>	HS EJENDOM ApS HEJ-Lud Invest ApS Poul Frits Bruun Ludvigsen Ulla Torp Hans Christian Hansen Jørgen Bruun Ludvigsen Peter Fich S&P Ejendomsinvest II A/S Erik Bjarne Bruun Ludvigsen Per Fogh Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Mathias Toxværd Kalvebod Brygge 39-41 1560 København

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S BALDELSBUEN 61-63. HEDEHUSENE.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Poul Frits Bruun Ludvigsen

\_\_\_\_\_  
Jørn Enevold Torp

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S BALDELSBUEN 61-63. HEDEHUSENE*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S BALDELSBUEN 61-63. HEDEHUSENE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 24. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskaber har realiseret et overskud på 786 tkr. mod 603 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.145.769</b>	<b>977.527</b>
Af- og nedskrivninger.....		-294.861	-294.861
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>850.908</b>	<b>682.666</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-64.545	-80.039
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>786.363</b>	<b>602.627</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udloddet i året.....		0	500.000
Overført resultat.....		786.363	102.627
<b>I ALT</b> .....		<b>786.363</b>	<b>602.627</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		13.017.813	13.312.674
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>13.017.813</b>	<b>13.312.674</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.017.813</b>	<b>13.312.674</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		291.572	139.875
Andre tilgodehavender.....		17.313	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>308.885</b>	<b>139.875</b>
Likvider.....		1.427.208	1.016.508
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.736.093</b>	<b>1.156.383</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.753.906</b>	<b>14.469.057</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		527.770	527.770
Overført overskud.....		11.055.273	10.268.910
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.583.043</b>	<b>10.796.680</b>
Jyske Realkredit.....		1.176.656	1.844.874
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>1.176.656</b>	<b>1.844.874</b>
Kortfristet del af Jyske Realkredit.....		668.218	665.210
Anden gæld.....		1.325.989	1.162.293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.994.207</b>	<b>1.827.503</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.170.863</b>	<b>3.672.377</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.753.906</b>	<b>14.469.057</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	527.770	10.268.910	10.796.680
Forslag til resultatdisponering.....		786.363	786.363
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>527.770</b>	<b>11.055.273</b>	<b>11.583.043</b>

Selskabskapitalen er i årets løb forøget med 786.363 kr. og andrager pr. 31. december 2022 11.568.333 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

## NOTER

					Note
					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....				20.385.010	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>				<b>20.385.010</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....				7.072.336	
Årets afskrivninger .....				294.861	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>				<b>7.367.197</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>13.017.813</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>2</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Jyske Realkredit.....	1.844.874	668.218	0	2.510.084	
	<b>1.844.874</b>	<b>668.218</b>	<b>0</b>	<b>2.510.084</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>3</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.845 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.018 tkr.					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S BALDESBUEEN 61-63, HEDEHUSENE for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre 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.

## 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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