

**K/S Baldersbuen 36, Hedehusene  
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12  
B, st. th.  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 26175208**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Baldersbuen 36, Hedehusene  
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 26175208

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Anders Holmsberg  
Bent Møller

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Baldersbuen 36, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.02.2016

### Direktion

Anders Holmsberg

Bent Møller

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Baldersbuen 36, Hedehusene

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Baldersbuen 36, Hedehusene for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 29.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 10 bq Baldersbrønde by, Hedehusene beliggende Baldersbuen 36, 2640 Hedehusene.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af en opskrivning på 578 t.kr. af selskabets investeringsejendom, som er optaget til en vurderet dagspris på 20.314 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,25% p.a. (2014: 7,25% p.a.).

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, forventede driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejers bidrag til selskabets omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, bankgebyrer og nettokurstab vedrørende gæld mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.



## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.515.336	1.471.200
Andre driftsindtægter		82.891	82.730
Ejendomsomkostninger	1	<u>(41.851)</u>	<u>(371.146)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.556.376</b>	<b>1.182.784</b>
Andre driftsomkostninger		<u>(125.496)</u>	<u>(111.555)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.430.880</b>	<b>1.071.229</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(135.976)</u>	<u>(146.210)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.294.904</b>	<b>925.019</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		578.157	556.067
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		5.951	(39.544)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.879.012</u></b>	<b><u>1.441.542</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.879.012</u>	<u>1.441.542</u>
		<b><u>1.879.012</u></b>	<b><u>1.441.542</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		20.313.808	19.735.651
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>20.313.808</u>	<u>19.735.651</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>20.313.808</u>	<u>19.735.651</u>
Andre tilgodehavender		0	4.747
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>4.747</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.117.259</u>	<u>644.371</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.117.259</u>	<u>649.118</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>21.431.067</u></u>	<u><u>20.384.769</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	10.000	10.000
Øvrige reserver		663.482	663.482
Overført overskud eller underskud		<u>12.609.956</u>	<u>10.730.944</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.283.438</u></b>	<b><u>11.404.426</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>7.149.252</u>	<u>7.775.121</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.149.252</u></b>	<b><u>7.775.121</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		624.253	620.224
Anden gæld	6	374.124	401.723
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>183.275</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>998.377</u></b>	<b><u>1.205.222</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.147.629</u></b>	<b><u>8.980.343</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>21.431.067</u></b>	<b><u>20.384.769</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Øvrige reser- ver kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	663.482	10.730.944	11.404.426
Årets resultat	0	0	1.879.012	1.879.012
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>663.482</b>	<b>12.609.956</b>	<b>13.283.438</b>

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

## Noter

### 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Reparation og vedligeholdelse	41.851	371.146
	<b>41.851</b>	<b>371.146</b>

### 2. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditlån	135.266	145.500
Ejendomsselskabet Baldersbuen 36, Hedehusene ApS	710	710
	<b>135.976</b>	<b>146.210</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	13.613.200
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.613.200</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.122.451
Årets dagsværdireguleringer	578.157
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.700.608</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.313.808</b>

### 4. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

	<b>Forfald 0-1 år</b>	<b>Forfald 1-5 år</b>	<b>Forfald over 5 år</b>
Realkreditlån I	624.253	2.539.293	4.609.959

**Noter**

<b>Realkreditlån, dagsværdi</b>	<u>624.253</u>	<u>2.539.293</u>	<u>4.609.959</u>
<b>Realkreditlån, nom. værdi</b>	<u>620.017</u>	<u>2.522.064</u>	<u>4.578.681</u>
Dagsværdi, realkreditlån	7.773.505		
Nom. værdi	<u>(7.720.762)</u>		
<b>Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015</b>	<b>52.743</b>		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	<u>(58.694)</u>		
<b>Årets værdiregulering, indtægt</b>	<u><b>(5.951)</b></u>		

**6. Anden gæld**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Mellemregning, Ejendomsselskabet Baldersbuen 36, Hedehusene ApS	141.681	143.726
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	209.323	237.997
Driftsregnskab	<u>3.120</u>	<u>0</u>
	<u><b>374.124</b></u>	<u><b>401.723</b></u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 20.313.808 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.

**8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Baldersbuen 36, Hedehusene ApS.