

ÅRSRAPPORT

2023



Baldersgade 8 P/S

Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 38 04 34 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2024

Morten Bondo Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Baldersgade 8 P/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. april 2024

Direktion

Erik Wihlborg

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen
Formand

Bruno Allan Melgaard Jensen

Jørn Bøgh

Christian Bo Christensen

Janus Nikolaj Laust Thomsen

Erik Wihlborg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Baldersgade 8 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Baldersgade 8 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

København S, den 27. april 2024

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Søren Strandby
statsautoriseret revisor
mne24684

Selskabsoplysninger

Selskabet

Baldersgade 8 P/S
Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 04 34 63

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, Formand
Bruno Allan Melgaard Jensen
Jørn Bøgh
Christian Bo Christensen
Janus Nikolaj Laust Thomsen
Erik Wihlborg

Direktion

Erik Wihlborg

Komplementar

Baldersgade 8 Komplementarselskab ApS

Revision

Powered-By
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kay Fiskers Plads 9-11
2300 København S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive og udvikle ejendommen Baldersgade 8.

Selskabet har i året realiseret et overskud på 1.485 t.kr. mod et overskud sidste år på 711 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Baldersgade 8 P/S 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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Aktiverne og egenkapitalen i regnskabet for 2022 er undervurderet med henholdsvis 530 t.kr. og 487 t.kr., idet indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond ikke fuldt ud er indregnet. Indeståendet hos Grundejernes Investeringsfond er i regnskabet for 2023 indregnet som finansielt anlægsaktiv i henhold til Erhvervsstyrelsens anbefaling. Effekten heraf er, at aktiverne og egenkapitalen pr. 1. januar 2023 forøges med henholdsvis 530 t.kr. og 487 t.kr. Indeståendet pr. 31.12.2023 udgør 583 t.kr. Rettelserne har ingen indvirkning på resultatet for 2023. Sammenligningstallene er tilrettet.

Generelt om indregning og måling

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

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 fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	807.855	943.636
Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	0
Driftsresultat	1.707.855	943.636
Øvrige finansielle omkostninger	-222.912	-232.410
Resultat før skat	1.484.943	711.226
Årets resultat	1.484.943	711.226
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.484.943	711.226
Disponeret i alt	1.484.943	711.226

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	28.500.000	27.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.500.000</u>	<u>27.600.000</u>
3	Andre tilgodehavender	582.504	572.437
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>582.504</u>	<u>572.437</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.082.504</u>	<u>28.172.437</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	32.564	28.694
	Tilgodehavender i alt	<u>32.564</u>	<u>28.694</u>
	Likvide beholdninger	<u>367.156</u>	<u>263.799</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>399.720</u>	<u>292.493</u>
	Aktiver i alt	<u>29.482.224</u>	<u>28.464.930</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	5.350.000	5.350.000
	Overført resultat	11.881.983	10.397.040
	Egenkapital i alt	<u>17.231.983</u>	<u>15.747.040</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.254.544	11.641.544
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.254.544</u>	<u>11.641.544</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	387.000	382.942
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	113.396	118.253
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.132	80.982
	Anden gæld	415.169	494.169
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>995.697</u>	<u>1.076.346</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.250.241</u>	<u>12.717.890</u>
	Passiver i alt	<u>29.482.224</u>	<u>28.464.930</u>

1 Personaleforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	5.350.000	9.909.949	15.259.949
Korrektion af væsentlige fejl	0	487.091	487.091
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	5.350.000	10.397.040	15.747.040
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.484.943	1.484.943
	5.350.000	11.881.983	17.231.983

Noter

1. Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>20.027.659</u>	<u>20.027.659</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>20.027.659</u>	<u>20.027.659</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	7.572.341	7.572.341
Årets regulering til dagsværdi	<u>900.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>8.472.341</u>	<u>7.572.341</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>28.500.000</u>	<u>27.600.000</u>

Størrelsen på ejendommen udgør 878 m², der består af 733 m² beboelsesudlejning og det resterende på erhvervsudlejning. Ejendommen er indregnet til 32.460 kr. pr. m² og er beliggende i 2000 København N.

Lejemålene anvendes til boligudlejning og erhvervsudlejning, og lejerne kan opsigte lejemålene med 3-6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,78% pr. 31.12.2023, hvilket er på niveau med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.288 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4.291 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.064 t.kr. I det budgetterede resultat er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 384 t.kr.

Der har i regnskabsåret været tomgang for 54 t.kr. i forbindelse med fra- og indflytning. Der er budgetteret med tomgang på 0. t.kr. i det kommende regnskabsår. Pr. 31.12.2023 er ejendommen 100% udlejet.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2023	572.437	525.486
Tilgang i årets løb	<u>10.067</u>	<u>46.951</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>582.504</u>	<u>572.437</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>582.504</u>	<u>572.437</u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>582.504</u>	<u>572.437</u>
	<u>582.504</u>	<u>572.437</u>

Andre tilgodehavender omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Beløbet er forbundet med restriktioner i relation til anvendelsen, da beløbet kun kan anvendes til visse udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer. Beløbet udgør 583 t.kr. pr. 31.12.2023.

	4. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.641.544</u>	<u>387.000</u>	<u>11.254.544</u>	<u>9.665.000</u>
	<u>11.641.544</u>	<u>387.000</u>	<u>11.254.544</u>	<u>9.665.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.642 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 28.500 t.kr.