

**Boliganpartsselskabet Bengtsson & Bach Andersen**  
-----

**c/o Birgit Bach Andersen**  
-----

**Platanvej 28, 2. tv., 1810 Frederiksberg C**  
-----

**CVR-nr. 70 42 03 17**  
-----

**Årsrapport for 1. maj 2020 – 30. april 2021**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den 13/ 9 2021

\_\_\_\_\_  
Dirigent Birgit Bach Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Revisionspåtegning .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 – 30. april 2021 for Boliganpartsselskabet Bengtsson & Bach Andersen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. september 2021

### Direktion

---

Birgit Bach Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Boliganpartsselskabet Bengtsson & Bach Andersen

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boliganpartsselskabet Bengtsson & Bach Andersen for regnskabsåret 1. maj 2020 – 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 – 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan

omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Hellerup, den 7. september 2021  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne41343

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Boliganpartsselskabet Bengtsson & Bach Andersen CVR nr. 70 42 03 17 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: København
<b>Direktion</b>	Birgit Bach Andersen
<b>Ejendommen</b>	Matr. nr. 1964, Brønshøj Godthåbsvej 201
<b>Administrator</b>	Birgit Bach Andersen Platanvej 28, 2. tv. 1810 Frederiksberg Tlf. 33 31 90 98
<b>Revision</b>	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets udlejningsejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses ellers for tilfredsstillende, og der forventes et tilfredsstillende resultat for næste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Der indgår direkte og indirekte omkostninger, herunder løn til selskabets vikarer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### BALANCEN

#### Investeringsjendom

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi og værdireguleres over resultatopgørelsen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. maj 2020 - 30. april 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> <u>kr.</u>	<u>2019/20</u> <u>kr.</u>
Huslejeindtægter .....		523.191	505.191
<b>INDTÆGTER I ALT</b> .....		<u>523.191</u>	<u>505.191</u>
Andre eksterne omkostninger.....		377.286	351.947
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		145.905	153.244
Værdiregulering af ejendommen .....		0	-250.000
Finansielle omkostninger .....	1	32.529	29.728
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		113.376	-126.484
Skat af årets resultat .....	2	22.700	-30.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>90.676</u>	<u>-96.484</u>
<b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		56.500	55.300
Overført resultat .....		34.176	-151.784
		<u>90.676</u>	<u>-96.484</u>

**BALANCE pr. 30. april 2021**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>30/4 2021</u></b> <b><u>kr.</u></b>	<b><u>30/4 2020</u></b> <b><u>kr.</u></b>
Investeringsejendomme .....		4.250.000	4.250.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....	3	<u>4.250.000</u>	<u>4.250.000</u>
Debitorer .....		0	5.216
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>20.227</u>	<u>19.809</u>
TILGODEHAVENDER .....		<u>20.227</u>	<u>25.025</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>54.404</u>	<u>56.239</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>74.631</u>	<u>81.264</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>4.324.631</u></u>	<u><u>4.331.264</u></u>

**BALANCE pr. 30. april 2021**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>30/4 2021 kr.</b>	<b>30/4 2020 kr.</b>
Anpartskapital .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.137.790	2.103.614
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....		56.500	55.300
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<b>2.319.290</b>	<b>2.283.914</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		147.700	125.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>147.700</b>	<b>125.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	4	1.637.503	1.723.876
Forudbetalt husleje og deposita .....		74.609	74.609
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<b>1.712.112</b>	<b>1.798.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet del .....	4	89.000	89.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		31.250	31.250
Periodeafgrænsningsposter .....		2.211	2.362
Anden gæld .....		23.068	1.253
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<b>145.529</b>	<b>123.865</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>1.857.641</b>	<b>1.922.350</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>4.324.631</b>	<b>4.331.264</b>
Nærtstående parter .....	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
<b><u>Egenkapital</u></b>	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
Aktiekapital primo/ultimo .....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Består af 125 anparter á 1.000.		
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	2.103.614	2.255.398
Overført af årets resultat .....	<u>34.176</u>	<u>-151.784</u>
Overført til næste år .....	<u>2.137.790</u>	<u>2.103.614</u>
<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret:</b>		
Saldo primo .....	55.300	54.000
Udbetalt i året .....	-55.300	-54.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>56.500</u>	<u>55.300</u>
	<u>56.500</u>	<u>55.300</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u><u>2.319.290</u></u></b>	<b><u><u>2.283.914</u></u></b>

**NOTER**

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 1 - Finansielle poster</u></b>		
Finansielle omkostninger:		
Finansielle omkostninger, banker .....	78	0
Finansielle omkostninger, realkreditinstitutter .....	31.005	29.728
Finansielle omkostninger, selskabsdeltager .....	1.446	0
	<u>32.529</u>	<u>29.728</u>
<b><u>Note 2 - Selskabsskat</u></b>		
Ændring af udskudt skat .....	22.700	-30.000
	<u>22.700</u>	<u>-30.000</u>
<b><u>Note 3 - Investeringsejendomme</u></b>		
Kostpris, primo .....	2.825.505	2.825.505
Kostpris, ultimo .....	2.825.505	2.825.505
Værdiregulering primo .....	1.424.495	1.674.495
Årets værdiregulering .....	0	-250.000
Værdiregulering ultimo .....	1.424.495	1.424.495
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO .....	<u>4.250.000</u>	<u>4.250.000</u>

Ejendommen, matr. nr. 1964, Brønshøj

Ejendomsværdi pr. 1/10 2020 kr. 5.650.000,  
grundværdi kr. 1.192.300.

Investeringsejendommen er en velbeliggende investeringsejendom og er beliggende i Vanløse/ København. Denne investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen. Der er foretaget måling på ejendommen med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for 2021/22 (t.kr. 4.230), korrigeret for udsving der kan karakteriseres som enkeltstående hændelser. Måling til dagsværdi er foretaget i lighed med tidligere år med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på

**NOTE R - fortsat****Note 3 - Investeringsejendomme, fortsat**

ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent og drift og vedligeholdelses budgetter for ejendomme.

Ejendommen er i god vedligeholdelsesstand, med beliggenhed i Vanløse/Kbh har ledelsen valgt at anvende en afkastprocent på 6,95% for erhverv og 3,95% for beboelse. Der må dog forventes ikke uvæsentlige omkostninger til vedligeholdelse indenfor en 10 årig periode.

Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsforhold for den pågældende ejendomstype, udvikling i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og årets ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

	<b>Forfalden u/1 år t. kr.</b>	<b>Forfalden 1 - 5 år t. kr.</b>	<b>Forfalden e/5 år t. kr.</b>
<b><u>Note 4 - Gældsforpligtelse</u></b>			
Realkreditinstitutter .....	89.000	356.000	1.281.503
	<u>89.000</u>	<u>356.000</u>	<u>1.281.503</u>

**Note 5 - Medarbejderforhold**

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i 2020/21.

**Note 6 - Nærtstående parter****Bestemmende indflydelse**

Direktør Birgit Bach Andersen, Platanvej 28, 2. tv. 1810 Frederiksberg C.

**Ejerforhold**

Anparterne ejes 100% af:

Birgit Bach Andersen, Platanvej 28, 2. tv. 1810 Frederiksberg C.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birgit Bach Andersen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-535313181124

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-09-14 16:40:08 UTC

NEM ID 

## Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-532784009219

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-09-15 08:38:53 UTC

NEM ID 

## Birgit Bach Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-535313181124

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-09-16 14:03:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 82XSE-8GGV3-HEYP2-CZKE5-VK5WL-T356H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>