

Boliganpartsselskabet Bengtson & Back Andersen

c/o Birgit Bach Andersen

Platanvej 28, 2. tv., 1810 Frederiksberg C

CVR-nr. 70 42 03 17

Årsrapport for 1. maj 2021 – 30. april 2022

Godkendt på generalforsamlingen

Den 30/09 2022

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 2021 – 30. april 2022 for Boliganpartsselskabet Bengtson & Back 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. september 2022

Direktion

Birgit Bach Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Boliganpartsselskabet Bengtson & Back Andersen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boliganpartsselskabet Bengtson & Back Andersen for regnskabsåret 1. maj 2021 – 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 – 30. april 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 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 revisionshandling 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 be-

svigelser 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 27. september 2022
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Boliganpartsselskabet Bengtson & Back Andersen CVR nr. 70 42 03 17 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: København
Direktion	Birgit Bach Andersen
Ejendommen	Matr. nr. 1964, Brønshøj Godthåbsvej 201
Administrator	Birgit Bach Andersen Platanvej 28, 2. tv. 1810 Frederiksberg Tlf. 33 31 90 98
Revision	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 2021 - 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> <u>kr.</u>	<u>2020/21</u> <u>kr.</u>
Huslejeindtægter		472.547	523.191
INDTÆGTER I ALT		<u>472.547</u>	<u>523.191</u>
Andre eksterne omkostninger.....		256.867	377.286
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		215.680	145.905
Værdiregulering af ejendommen		-150.000	0
Finansielle omkostninger	1	31.215	32.529
RESULTAT FØR SKAT		34.465	113.376
Skat af årets resultat	2	38.500	22.700
ÅRETS RESULTAT		<u>-4.035</u>	<u>90.676</u>
<u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
Overført resultat		-61.235	34.176
		<u>-4.035</u>	<u>90.676</u>

BALANCE pr. 30. april 2022

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>30/4 2022</u> <u>kr.</u>	<u>30/4 2021</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		4.100.000	4.250.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3	4.100.000	4.250.000
Periodeafgrænsningsposter		20.262	20.227
TILGODEHAVENDER		20.262	20.227
LIKVIDE BEHOLDNINGER		120.089	54.404
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		140.351	74.631
AKTIVER I ALT		4.240.351	4.324.631

BALANCE pr. 30. april 2022

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>30/4 2022</u> <u>kr.</u>	<u>30/4 2021</u> <u>kr.</u>
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.076.555	2.137.790
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>57.200</u>	<u>56.500</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.258.755</u>	<u>2.319.290</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>186.200</u>	<u>147.700</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>186.200</u>	<u>147.700</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.550.533	1.637.503
Forudbetalt husleje og deposita		<u>75.877</u>	<u>74.609</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>1.626.410</u>	<u>1.712.112</u>
Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet del	4	89.000	89.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.500	31.250
Periodeafgrænsningsposter		2.383	2.211
Anden gæld		<u>46.103</u>	<u>23.068</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>168.986</u>	<u>145.529</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.795.396</u>	<u>1.857.641</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.240.351</u>	<u>4.324.631</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021/22	2020/21
<u>Egenkapital</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Aktiekapital primo/ultimo	125.000	125.000
Består af 125 anparter á 1.000.		
Overført resultat:		
Saldo primo	2.137.790	2.103.614
Overført af årets resultat	-61.235	34.176
Overført til næste år	2.076.555	2.137.790
Foreslået udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	56.500	55.300
Udbetalt i året	-56.500	-55.300
Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
	<u>57.200</u>	<u>56.500</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.258.755</u>	<u>2.319.290</u>

NOTER

	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<u>Note 1 - Finansielle poster</u>		
Finansielle omkostninger:		
Finansielle omkostninger, banker	795	78
Finansielle omkostninger, realkreditinstitutter	29.302	31.005
Finansielle omkostninger, selskabsdeltager	1.118	1.446
	<u>31.215</u>	<u>32.529</u>
<u>Note 2 - Selskabsskat</u>		
Ændring af udskudt skat	38.500	22.700
	<u>38.500</u>	<u>22.700</u>
<u>Note 3 - Investeringsejendomme</u>		
Kostpris, primo	2.825.505	2.825.505
Kostpris, ultimo	2.825.505	2.825.505
Værdiregulering primo	1.424.495	1.424.495
Årets værdiregulering	-150.000	0
Værdiregulering ultimo	1.274.495	1.424.495
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	<u>4.100.000</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 2022/23 (t.kr. 173), 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 - Investerings ejendomme, 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 7,00% for erhverv og 4,00% 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.

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
	t. kr.	t. kr.	t. kr.
<u>Note 4 - Gældsforpligtelse</u>			
Realkreditinstitutter	89.000	356.000	1.194.533
	<u>89.000</u>	<u>356.000</u>	<u>1.194.533</u>

Note 5 - Medarbejderforhold

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i 2020/21.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 77.241.xxx.xxx

2022-10-01 08:49:22 UTC

NEM ID 

Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-10-03 06:16:52 UTC

NEM ID 

Birgit Bach Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-535313181124

IP: 83.92.xxx.xxx

2022-10-03 17:52:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 601XF-DH6AM-H83KZ-N8QUP-UEAAE-PJFVY

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>