

Deloitte.



Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2025 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2025 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2025 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bülowsgade 41, Århus ApS
Europaplads 16, 4.
8000 Århus C

CVR-nr.: 32273661
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Frederikke Flyvbjerg Andersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Århus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Bülowsgade 41, Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.02.2026

Direktion

Frederikke Flyvbjerg Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bülowsgade 41, Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bülowsgade 41, Århus ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25.02.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 192.144 | 209.931 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom me | | 570.000 | 650.000 |
| Driftsresultat | | 762.144 | 859.931 |
| Andre finansielle indtægter | | 556 | 1.511 |
| Andre finansielle omkostninger | | (92.927) | (91.529) |
| Resultat før skat | | 669.773 | 769.913 |
| Skat af årets resultat | 2 | (147.667) | (167.810) |
| Årets resultat | | 522.106 | 602.103 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 79.400 | 67.500 |
| Overført resultat | | 442.706 | 534.603 |
| Resultatdisponering | | 522.106 | 602.103 |

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.020.000 | 6.450.000 |
| Materielle aktiver | | 7.020.000 | 6.450.000 |
| Anlægsaktiver | | 7.020.000 | 6.450.000 |
| Andre tilgodehavender | | 5.937 | 8.833 |
| Tilgodehavende skat | | 5.813 | 0 |
| Tilgodehavender | | 11.750 | 8.833 |
| Likvide beholdninger | | 243.956 | 254.247 |
| Omsætningsaktiver | | 255.706 | 263.080 |
| Aktiver | | 7.275.706 | 6.713.080 |

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.167.181 | 1.724.475 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 79.400 | 67.500 |
| Egenkapital | | 2.371.581 | 1.916.975 |
| Udskudt skat | | 1.199.000 | 1.074.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.199.000 | 1.074.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.504.859 | 3.558.254 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 3.504.859 | 3.558.254 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3 | 54.895 | 53.600 |
| Deposita | | 85.294 | 58.308 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 42.494 | 33.308 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.250 | 15.250 |
| Skyldig skat | | 0 | 3.000 |
| Anden gæld | | 2.333 | 385 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 200.266 | 163.851 |
| Gældsforpligtelser | | 3.705.125 | 3.722.105 |
| Passiver | | 7.275.706 | 6.713.080 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Personaleforhold | 4 | | |
| Dagsværdioplysninger | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2025

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 1.724.475 | 67.500 | 1.916.975 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (67.500) | (67.500) |
| Årets resultat | 0 | 442.706 | 79.400 | 522.106 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 2.167.181 | 79.400 | 2.371.581 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme 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. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4% pr. 31.12.2025 mod (4% sidste år). Størrelsen på ejendommen udgør 253 m², der primært består af beboelse. Ejendomme er beliggende i Aarhus C.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 276 t.kr.

Der har i året ikke været tomgang i selskabets ejendom.

Selskabet har indgået lejekontrakter med dets lejere, som tidligst kan opsiges med 3 måneders varsel. Deposita og forudbetalt husleje medtages i opgørelsen af ejendommens værdi

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 770 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 990 t.kr.

2 Skat af årets resultat

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 22.187 | 27.000 |
| Ændring af udskudt skat | 125.000 | 142.600 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 480 | (1.790) |
| | 147.667 | 167.810 |

3 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2025 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald efter 12 måneder 2025 kr. | Restgæld efter 5 år 2025 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 54.895 | 53.600 | 3.504.859 | 3.332.722 |
| | 54.895 | 53.600 | 3.504.859 | 3.332.722 |

4 Personaleforhold

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

| | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | 0 |

5 Dagsværdioplysninger

| | Investeringsj endomme kr. |
|---|---------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 7.020.000 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 570.000 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.020 t.kr. pr. 31.12.2025 mod 6.450 t.kr. pr. 31.12.2024.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægterne indregnes efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra andre tilgodehavender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

