

LÆGERS & TANDLÆGERS REVISIONSKONTOR
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB SJÆLLAND

BRIAN BRUUN FALKNER
PETER HANSEN
REGISTREREDE REVISORER
TELEFON 55 41 12 94
TELEFAX 55 34 00 96



NÆSTVEDVEJ 2
4760 VORDINGBORG
WWW.LTR.DK
LTRS@LTR.DK

K/S Bülowgade 59

Bülowgade 59
8000 Aarhus C

CVR.nr. 34 72 42 02

Årsrapport for året 2025

14. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11/2 2026.

Dirigent
Søren Trelborg

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10-11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Bülowsgade 59
Bülowsgade 59
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 72 42 02
Stiftet: 12. oktober 2012
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025

Direktion

Søren Trelborg

Revisor

Lægers & Tandlægers Revisionskontor Sjælland Registreret
Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 33 87 73 90
P-nr 10 17 09 07 51

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2025 for K/S Bülowsgade 59.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. januar 2026

I direktionen

Søren Trelborg

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i K/S Bülowsgade 59.

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Bülowsgade 59 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 19. januar 2026

Lægers & Tandlægers Revisionskontor Sjælland Registreret Revisionsaktieselskab
33 87 73 90

Peter Hansen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne16875

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Bülowsgade 59 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på leveringstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, renovation, forsikring, administration, småanskaffelser, vedligeholdelse mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat af overskud eller underskud eller udskudt skat på aktiverne, da de skattemæssige dispositioner foretages i selskabsdeltagernes regnskaber.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger. Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, fradrages straks i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BRUTTOFORTJENESTE	250.560	320.914
Andre finansielle indtægter	7.464	2.306
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-3.750	-3.750
Andre finansielle omkostninger	-158.770	-175.494
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	95.504	143.976
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	95.504	143.976
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	95.504	143.976
	95.504	143.976

This document has esignatur Agreement-ID: 2820fdT652795441549696

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
3 Investeringsejendomme	7.250.000	7.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	7.250.000	7.250.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.250.000	7.250.000
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	18.492	17.825
Tilgodehavender i alt	18.492	17.825
Likvide beholdninger	341.254	290.838
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	359.746	308.663
AKTIVER I ALT	7.609.746	7.558.663

This document has esignatur Agreement-ID: 2820fdT652795441549696

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	30.000	30.000
Overført overskud eller underskud	428.089	332.585
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>458.089</u>	<u>362.585</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	6.957.144	7.001.699
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.957.144</u>	<u>7.001.699</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	39.605	37.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.908	125.845
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	15.000	16.849
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>194.513</u>	<u>194.379</u>
4 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>7.151.657</u>	<u>7.196.078</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.609.746</u>	<u>7.558.663</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: 2820fdT652795441549696

Noter

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<p>1 Væsentligste aktiviteter Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen Bülowsgade 59, Aarhus.</p>		
<p>2 Personaleomkostninger Antal personer beskæftiget i gennemsnit</p>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<p>3 Investeringsejendomme Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendommen indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommen er beliggende i Århus. Afkastkrav er fastsat til 3,455%. Investeringsejendommen er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.</p> <p>Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav: Afkastkrav + 0,25% point Afkastkrav - 0,25% point</p> <p>Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 7.250.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 0.</p>	<p><u>6.762.000</u></p> <p><u>7.817.000</u></p>	
<p>4 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<u>6.520.293</u>	<u>6.915.591</u>
<p>5 Sikkerheder og pantsætninger Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør</p>	<p><u>6.996.749</u></p> <p><u>7.250.000</u></p>	<p><u>7.039.384</u></p> <p><u>7.250.000</u></p>
<p>6 Eventualposter mv. Der foreligger ingen eventualposter mv.</p>		

This document has esignatur Agreement-ID: 2820fdT652795441549696

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Søren Trelborg

Navn returneret af MitId: Søren Trelborg
Dirigent og Direktør
ID: 89f4f3ae-236b-45ae-ae83-a2aaca10c77b
IP-adresse: 80.167.221.3:65412:65412
Dato for underskrift: 16-02-2026 21:05:14 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navn returneret af MitId: Peter Hansen
Revisor
ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db
IP-adresse: 5.103.67.29:49331:49331
Dato for underskrift: 16-02-2026 21:27:28 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2820fdT652795441549696

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.