

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

**Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS**

Bülowsvej 10  
1870 Frederiksberg C

CVR nr. 40528962

**Indsender:**

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Bispevangen 160  
2750 Ballerup

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 29. december 2025

**Dirigent**

Michael Schilling

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Bülowvej 10 ApS  
Bülowvej 10  
1870 Frederiksberg C

Telefon: 3927 0123  
CVR-nr.: 40528962  
Stiftelsesdato: 15. maj 2019  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Direktion

Michael Schilling

### Revision

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Registrerede revisorer FDR  
Bispevangen 160  
2750 Ballerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
29. december 2025, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for Ejendomsselskabet Bülowvej 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet.

Bestyrelsen og direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29. december 2025

### Direktion:

Michael Schilling

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS for regnskabs-året 2024/25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ballerup, den 29. december 2025

### Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15659777

Svend Dørffer  
Registreret revisor FDR  
mne2630

## Ledelsesberetning

---

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste aktivitet er at eje og udleje ejendommen Bülowvej 10.

### Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2024/25 et resultat før skat på kr. 182.370 og egenkapitalen andrager derfor kr. 839.097.

Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

Selskabet brugte i perioden ressourcer på en gennemgående renovering af huset.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste/-tab	1.224.097	944.534
1. Personaleomkostninger	-16.952	-53.945
Andre driftsomkostninger	-47.906	-73.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-339.766	-195.141
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>819.473</b>	<b>622.002</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	14.990	1.735
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.868
3. Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-6.009	0
Andre finansielle omkostninger	-646.084	-711.854
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>182.370</b>	<b>-83.249</b>
4. Skat af årets resultat	-40.111	15.833
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>142.259</b>	<b>-67.416</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	142.259	-67.416
<b>Disponeret i alt</b>	<b>142.259</b>	<b>-67.416</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2025	2024
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendom	12.603.500	12.257.950
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.603.500</b>	<b>12.257.950</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	100.000	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.703.500</b>	<b>12.357.950</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	390.555	280.437
Periodeafgrænsningsposter	5.425	5.240
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>395.980</b>	<b>285.677</b>
Likvide beholdninger	202.526	64.053
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>202.526</b>	<b>64.053</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>598.506</b>	<b>349.730</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>13.302.006</b>	<b>12.707.680</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	799.097	656.837
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>839.097</b>	<b>696.837</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.912	61.599
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.912</b>	<b>61.599</b>
<b>6. GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	6.432.122	6.505.671
Andre långivere	4.702.950	4.646.114
Selskabsskat	83.798	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.218.870</b>	<b>11.151.785</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	71.200	156.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	245.080	251.064
Gæld til tilknyttede virksomheder	666.663	111.661
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	243.184	277.834
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.226.127</b>	<b>797.459</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.444.997</b>	<b>11.949.244</b>

Note

2025

2024

**PASSIVER I ALT**

**13.302.006**

**12.707.680**

7. Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens 37-38
8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter, Den Nye Musikskole ApS	0	4.868
	<b>0</b>	<b>4.868</b>
	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
<b>3. Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter, Den Nye Musikskole ApS	6.009	0
	<b>6.009</b>	<b>0</b>
	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	83.798	11.792
Regulering af udskudt skat	-43.687	-27.625
	<b>40.111</b>	<b>-15.833</b>
		<b>Investerings ejendom</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo		12.453.090
Tilgang		685.317
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<b>13.138.407</b>
<b>Opskrivninger:</b>		
Opskrivning, primo		-195.141
Årets opskrivninger		-339.766
<b>Opskrivninger, ultimo</b>		<b>-534.907</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>		<b>12.603.500</b>
<b>Opgørelse af dagsværdien</b>		

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2024/25, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2025/26.

Selskabets ejendom er beliggende på Frederiksberg. Der er tale om en centralt beliggende ejendom.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

**2024/25**

Afkastkrav

Administration i % af lejen

Struktuel tomgang

**Erhverv**

5,95%

0,98%

0,00%

**2023/24**

Afkastkrav

Administration i % af lejen

Struktuel tomgang

5,95%

1,09%

0,00%

**2024/25****2023/24****6. GÆLDSFORPLIGTELSE**

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år

6.135.400

6.233.536

**7. Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens 37-38**

Ændring indregnet direkte over:

**Dagsværdi  
ultimo****Resultatop-  
gørelsen****Egenkapi-  
talen**

Investeringsejendom

12.603.500

**8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve kr. 10.150.000 med pant i selskabets ejendom.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bülowvej 10 ApS for 2024/25 aflægges i overens-stemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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.

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til Årsregnskabslovens 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre stykomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det som udtrykkes gennem foretagne afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindings-værdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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%

### **Sambeskatning**

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skatte-mæssige overskud.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.