

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2023/24

Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS

Nytorv 17, 2.
1450 København K

CVR nr. 40528962

Indsender:

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS
Bispevangen 160
2750 Ballerup

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 7. januar 2025

Dirigent

Michael Schilling

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance pr. 30. juni	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bülowvej 10 ApS
Nytorv 17, 2.
1450 København K

Telefon: 3927 0123
CVR-nr.: 40528962
Stiftelsesdato: 15. maj 2019
Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Bestyrelse

Michael Schilling
Mikkel Brok-Kristensen

Direktion

Mikkel Brok-Kristensen

Revision

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS
Registrerede revisorer FDR
Bispevangen 160
2750 Ballerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
7. januar 2025, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/24 for Ejendomsselskabet Bülowsvej 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 2024 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. januar 2025

Direktion:

Mikkel Brok-Kristensen

Bestyrelse:

Michael Schilling

Mikkel Brok-Kristensen

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 regnskabsåret 2023/24 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 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 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 7. januar 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 Bülowsvej 10.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2023/24 et resultat før skat på kr. -83.249 og egenkapitalen andrager derfor kr. 696.837.

Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste/-tab	944.534	679.436
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-195.141	0
1. Personaleomkostninger	-53.945	0
Andre driftsomkostninger	-73.446	-92.657
Resultat før finansielle poster	622.002	586.779
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	1.735	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.868	12.318
Andre finansielle indtægter	0	22.290
Andre finansielle omkostninger	-711.854	-371.478
Ordinært resultat før skat	-83.249	249.909
2. Skat af årets resultat	15.833	-54.978
ÅRETS RESULTAT	-67.416	194.931
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-67.416	194.931
Disponeret i alt	-67.416	194.931

Balance pr. 30. juni

Note	2024	2023
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom	12.257.950	10.169.471
Materielle anlægsaktiver i alt	12.257.950	10.169.471
Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	100.000	100.000
Anlægsaktiver i alt	12.357.950	10.269.471
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	359.935
Andre tilgodehavender	280.437	0
Periodeafgrænsningsposter	5.240	0
Tilgodehavender i alt	285.677	359.935
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	64.053	80.352
Likvide beholdninger i alt	64.053	80.352
Omsætningsaktiver i alt	349.730	440.287
AKTIVER I ALT	12.707.680	10.709.758

Balance pr. 30. juni

Note	2024	2023
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	656.837	724.254
Egenkapital i alt	696.837	764.254
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	61.599	89.224
Hensatte forpligtelser i alt	61.599	89.224
4. GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	6.505.671	6.531.656
Andre långivere	4.646.114	2.890.000
Selskabsskat	0	41.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.151.785	9.462.906
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	156.900	110.764
Leverandører af varer og tjenesteydelser	251.064	37.811
Gæld til tilknyttede virksomheder	111.661	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	277.834	244.799
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	797.459	393.374
Gældsforpligtelser i alt	11.949.244	9.856.280
PASSIVER I ALT	12.707.680	10.709.758

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

Noter

	2023/24	2022/23
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.792	41.250
Regulering af udskudt skat	<u>-27.625</u>	<u>13.728</u>
	<u>-15.833</u>	<u>54.978</u>

Noter

	Investerings ejendom
3. Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum:	
Anskaffelsessum, primo	10.169.471
Tilgang	<u>2.283.620</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>12.453.091</u>
Opskrivninger:	
Årets opskrivninger	<u>-195.141</u>
Opskrivninger, ultimo	<u>-195.141</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>12.257.950</u>

Opgørelse af dagsværdien

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 2023/24, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2024/25.

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

	Erhverv
2023/24	
Afkastkrav	5,95%
Administration i % af lejen	0,98%
Strukturel tomgang	0,00%
2022/23	
Afkastkrav	5,95%
Administration i % af lejen	1,09%
Strukturel tomgang	0,00%

Noter

	2023/24	2022/23	
4. GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	<u>6.135.400</u>	<u>6.233.536</u>	
5. Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens §§ 37-38			
Ændring indregnet direkte over:			
	Dagsværdi ultimo	Resultatop- gørelsen	Egenkapi- talen
Investeringsejendom	<u>12.257.950</u>	<u>-195.141</u>	<u>0</u>

6. 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.

7. 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 Bülowsvej 10 ApS for 2023/24 aflægges i overensstemmelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 skattemæssige overskud.

Gældsforpligtelser

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

Michael Schilling

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Schilling

Dirigent

ID: e7b003cd-aea8-4efc-9c21-78cfb2cf328b

Tidspunkt for underskrift: 11-01-2025 kl.: 16:57:32

Underskrevet med MitID



Michael Schilling

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Schilling

Bestyrelsesmedlem

ID: e7b003cd-aea8-4efc-9c21-78cfb2cf328b

Tidspunkt for underskrift: 11-01-2025 kl.: 16:57:32

Underskrevet med MitID



Mikkel Brok-Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Brok-Kristensen

Bestyrelsesmedlem

ID: c8172b6a-4bb2-4e97-8876-6940b2ed433f

Tidspunkt for underskrift: 08-01-2025 kl.: 08:00:20

Underskrevet med MitID



Mikkel Brok-Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Brok-Kristensen

Direktør

ID: c8172b6a-4bb2-4e97-8876-6940b2ed433f

Tidspunkt for underskrift: 08-01-2025 kl.: 08:00:20

Underskrevet med MitID



Svend Dørffer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Dørffer

Revisor

ID: 2f8e45dd-d500-4d9e-a2a0-fd36e8cef506

Tidspunkt for underskrift: 12-01-2025 kl.: 09:28:10

Underskrevet med MitID

