

# **BÜLOW PARKEN I ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2014**

---

**Mikael Bülow**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            BÜLOW PARKEN I ApS  
                                  Sophieholmen 25  
                                  4800 Nykøbing F

                                  e-mailadresse:        mbn@adslhome.dk

                                  CVR-nr:                20407999

                                  Regnskabsår:        01/01/2013 - 31/12/2013

**Bankforbindelse**        Nordea  
                                  Slotsgade 1  
                                  4800 Nykøbing F.

# Ledespåtegning

Påtegninger

Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 for Bülow Parken I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for, at have fravalgt revision for fortsat, at være opfyldt.

Nykøbing F. 31-05-2014

Direktion

---

Mikael Bülow

**Direktion**

Mikael Bülow

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Regnskabsgrundlag

### **Årsrapporten for Bulow Parken I ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt gældende danske regnskabsvej ledninger.**

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip.

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 i det efterfølgende.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved er indregnet 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Afgørelsen af, om indtægter anses som indtjent, baseres på følgende kriterier:

- Der forligger en underskrevet huslejekontrakt,
- Huslejen er forfalden,
- Indbetalingen er 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske søstervirksomheder og moderselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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. En eventuel andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som tilgodehavende, hvis der er betalt for meget i acontoskat, og som gældsforpligtelse, hvis der er betalt for lidt i acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster,

hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen 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 fremførelsesberettigede skattemæssige 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 og jurisdiktion.

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.

#### Resultatopgørelsen Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje samt salg af lejligheder, såfremt de generelle kriterier er opfyldt, herunder at levering og risikoovergang har fundet sted inden regnskabsårets udgang, beløbet kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen opgøres eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af prisreduktioner i form af rabatter.

#### Direkte omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der direkte kan henføres til selskabs hovedaktivitet, herunder kostpris på solgte lejligheder, omkostninger til vicevært, ejendomsdrift og afskrivninger på driftsmateriel

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

#### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapir, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontos

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger tillønsforbrug

Rente- og refinansieringsomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsbyggeri afskrives ikke

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4-7 år

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 10.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret

Gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger"

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor det er muligt at opgøre genindvindingsværdien.

#### Lejligheder til salg

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer indregnes under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, 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 (kurstabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår, herunder reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi. Dette udgør typisk forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år og reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning .....		92.500	97.500
Eksterne omkostninger .....		-32.668	-27.784
Administrationsomkostninger .....		-12	-12.845
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>59.820</b>	<b>56.871</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....			0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>59.820</b>	<b>56.871</b>
Andre finansielle indtægter .....		171.153	160.284
Øvrige finansielle omkostninger .....		-8.369	-15.089
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>222.604</b>	<b>202.066</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>222.604</b>	<b>202.066</b>
Skat af årets resultat .....		-55.350	-50.275
<b>Årets resultat .....</b>		<b>167.254</b>	<b>151.791</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		167.254	151.791
<b>I alt .....</b>		<b>167.254</b>	<b>151.791</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		1.308.416	1.308.416
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.308.416</b>	<b>1.308.416</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.308.416</b>	<b>1.308.416</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.946.969	2.831.692
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.946.969</b>	<b>2.831.692</b>
Likvide beholdninger .....		27	27
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.946.996</b>	<b>2.831.719</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>4.255.412</b>	<b>4.140.135</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		127.000	127.000
Andre reserver .....		4.873.000	4.873.000
Overført resultat .....		-1.372.404	-1.539.657
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.627.596</b>	<b>3.460.343</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		498.988	549.437
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>498.988</b>	<b>549.437</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		73.478	80.000
Skyldig selskabsskat .....		55.350	50.275
Anden gæld .....			80
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....			0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>128.828</b>	<b>130.355</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>627.816</b>	<b>679.792</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>4.255.412</b>	<b>4.140.135</b>

# Noter

## 1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabet foretager ejendomsinvesteringer.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for Nordea er afgivet selvskyldnerkaution af Mikael Bülow samt Karleby Holding A/S og pantebrev kr. 16.000.000 i ejendommen. Ejendommens regnskabsmæssige værdi ultimo udgør kr. 2.810.330

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabet samt tilknyttede virksomheder for engagement i Nordea

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for betaling af selskabskatten.