

Bülow Holding ApS

Stenkærvej 2
8752 Østbirk

CVR-nr. 21 62 97 74

Årsrapport for 2022

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27/04 2023

Lars Bülow Hartvigsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bülow Holding ApS
Stenkærvej 2
8752 Østbirk

CVR-nr.: 21 62 97 74
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Hjemsted: Horsens

Direktion

Lars Bülow Hartvigsen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bülow Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 27. april 2023

Direktion

Lars Bülow Hartvigsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Bülow Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Bülow Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 27. april 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34108

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i erhvervsvirksomheder og anden finansiel virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.719.783, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 9.392.237.

Årets resultat anses som værende utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bülow Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, om opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 7 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi. Dagværdien er opgjort til kursen på statusdagen på et velfungerende aktiemarked.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		44.947	24.381
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.361)	3.361
Resultat før finansielle poster		41.586	27.742
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(2.811)	(263.180)
Finansielle indtægter	3	640.966	1.391.225
Finansielle omkostninger	4	(2.399.519)	(13.562)
Resultat før skat		(1.719.778)	1.142.225
Skat af årets resultat	5	(5)	(195.118)
Årets resultat		(1.719.783)	947.107
Foreslået udbytte		117.400	114.400
Overført resultat		(1.837.183)	832.707
		(1.719.783)	947.107

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		853.782	857.143
Materielle anlægsaktiver	6	<u>853.782</u>	<u>857.143</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	0	0
Anlægsaktiver i alt		<u>853.782</u>	<u>857.143</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		548.077	504.592
Selskabsskat		107.175	0
Tilgodehavender		<u>655.252</u>	<u>504.592</u>
Værdipapirer		7.408.895	9.898.358
Værdipapirer		<u>7.408.895</u>	<u>9.898.358</u>
Likvide beholdninger		<u>508.608</u>	<u>189.634</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.572.755</u>	<u>10.592.584</u>
Aktiver i alt		<u>9.426.537</u>	<u>11.449.727</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.774.837	10.612.021
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.400	114.400
Egenkapital		<u>9.392.237</u>	<u>11.226.421</u>
Deposita		24.300	24.300
Langfristede gældsforpligtelser		<u>24.300</u>	<u>24.300</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		0	189.006
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.000</u>	<u>199.006</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.300</u>	<u>223.306</u>
Passiver i alt		<u>9.426.537</u>	<u>11.449.727</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	2		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	10.612.020	114.400	11.226.420
Betalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	(1.837.183)	117.400	(1.719.783)
Egenkapital 31. december 2022	500.000	8.774.837	117.400	9.392.237

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på et afkastkrav understøttet af ekstern ejendomsmæglers afkastkrav for beboelsesjendomme. Ledelsen vurderer således, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31.12.2022 er forsvarlig om end værdiansættelsen af ejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme understøttes af de nuværende forventninger til fremtiden.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>9.898.358</u>	<u>8.585.875</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(2.282.299)</u>	<u>1.314.696</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>7.522.578</u>	<u>9.898.358</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	46.296	44.041
Andre finansielle indtægter	<u>594.670</u>	<u>1.347.184</u>
	<u>640.966</u>	<u>1.391.225</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.537	13.562
Kursreguleringer omkostninger	<u>2.395.982</u>	<u>0</u>
	<u>2.399.519</u>	<u>13.562</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>5</u>	<u>195.118</u>
	<u>5</u>	<u>195.118</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2022	853.782
Anskaffelsessum 31. december 2022	853.782
Værdireguleringer 1. januar 2022	3.361
Årets værdireguleringer	(3.361)
Værdireguleringer 31. december 2022	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	853.782

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 42 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 10 % af lejeindtægterne.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 47 t.kr. Ejendommens forventede driftsresultat for det kommende år på 62 t.kr., forventes at kunne fastholdes de kommende 10-15 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,25 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for standard beliggende beboelsesejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2022 samt sammenligning med salg i området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,25 \% = 13,793 \times 62)$ t.kr. = 854 t.kr. i lighed med forventningerne.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	917.025	853.782	798.699
Ændring i dagsværdi	63.243	0	(55.083)

	2022 kr.	2021 kr.
7 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	50.417	50.417
Kostpris 31. december 2022	50.417	50.417
Værdireguleringer 1. januar 2022	(50.417)	(50.417)
Årets resultat	(2.811)	(263.180)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.811	263.180
Værdireguleringer 31. december 2022	(50.417)	(50.417)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	0

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
P.S.E. International ApS	Horsens	33,33 %	(1.220.882)	(8.434)

8 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har over for P.S.E. International ApS tiltrådt en tilbagetrædelse overfor selskabets øvrige kreditorer.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for t.kr. 1.000 af P.S.E. International ApS' banklån. P.S.E. International ApS' bankgæld udgør t.kr. 898 pr. 31.12.2022.

Selskabet har forpligtet sig til at stille den nødvendige likviditet til rådighed over for P.S.E. International ApS.