

Bülow Holding ApS

Stenkærvej 2

8752 Østbirk

CVR-nr. 21 62 97 74

Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 06/05 2024

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 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	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 2023
Hjemsted: Horsens

Direktion

Lars Bülow Hartvigsen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2. maj 2024

Direktion

Lars Bülow Hartvigsen
direktør

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 2023 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 revisors 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 2. maj 2024

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 2023 udviser et overskud på kr. 2.092.138, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 11.366.975.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bülow Holding ApS for 2023 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 2023 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

Bruttotab

Bruttotab 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2023 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 aconto-skatter.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttotab		(17.334)	44.947
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		396.218	(3.361)
Resultat før finansielle poster		378.884	41.586
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		(135.884)	(2.811)
Finansielle indtægter	2,3	1.885.401	640.966
Finansielle omkostninger	2,4	0	(2.399.519)
Resultat før skat		2.128.401	(1.719.778)
Skat af årets resultat	5	(36.263)	(5)
Årets resultat		2.092.138	(1.719.783)
Foreslået udbytte		122.000	117.400
Overført resultat		1.970.138	(1.837.183)
		2.092.138	(1.719.783)

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.250.000	853.782
Materielle anlægsaktiver	6	<u>1.250.000</u>	<u>853.782</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	0	0
Anlægsaktiver i alt		<u>1.250.000</u>	<u>853.782</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		460.848	548.077
Selskabsskat		0	107.175
Tilgodehavender		<u>460.848</u>	<u>655.252</u>
Værdipapirer	2	9.050.257	7.408.895
Værdipapirer		<u>9.050.257</u>	<u>7.408.895</u>
Likvide beholdninger		<u>676.754</u>	<u>508.608</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.187.859</u>	<u>8.572.755</u>
Aktiver i alt		<u>11.437.859</u>	<u>9.426.537</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.744.975	8.774.837
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.400
Egenkapital		<u>11.366.975</u>	<u>9.392.237</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		36.584	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>46.584</u>	<u>10.000</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>70.884</u>	<u>34.300</u>
Passiver i alt		<u>11.437.859</u>	<u>9.426.537</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
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 2023	500.000	8.774.837	117.400	9.392.237
Betalt ordinært udbytte	0	0	(117.400)	(117.400)
Årets resultat	0	1.970.138	122.000	2.092.138
Egenkapital 31. december 2023	500.000	10.744.975	122.000	11.366.975

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på et afkastkrav understøttet af ekstern ejendomsmæglers afkastkrav for beboelsesejendomme. Ledelsen vurderer således, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31.12.2023 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>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>7.408.895</u>	<u>9.898.358</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.699.607</u>	<u>(2.395.982)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.050.257</u>	<u>7.408.895</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	48.655	46.296
Andre finansielle indtægter	<u>1.836.746</u>	<u>594.670</u>
	<u>1.885.401</u>	<u>640.966</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	0	3.537
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>2.395.982</u>
	<u>0</u>	<u>2.399.519</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	36.263	5
	<u>36.263</u>	<u>5</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>853.782</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2023		<u>853.782</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023		<u>396.218</u>
Årets værdireguleringer		<u>396.218</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>1.250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		1.250.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 40 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 10 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 55 t.kr. Ejendommenes forventede driftsresultat for det kommende år på 63 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 5 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for standard beliggende beboelsesejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2023 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 $(100/5 \% = 20 \times 63)$ t.kr. = 1.250 t.kr. i lighed med forventningerne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5 %.

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

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	1.388.889	1.250.000	1.136.364
Ændring i dagsværdi	138.889	0	(113.636)

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	50.417	50.417
Kostpris 31. december 2023	50.417	50.417
Værdireguleringer 1. januar 2023	(50.417)	(50.417)
Årets resultat	(135.884)	(2.811)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	135.884	2.811
Værdireguleringer 31. december 2023	(50.417)	(50.417)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	0

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
P.S.E. International ApS	Horsens	33,33 %

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. 0 pr. 31.12.2023.

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