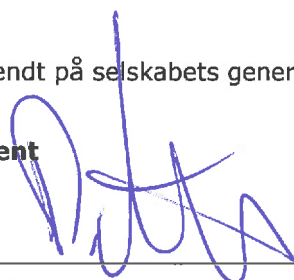


Bülowsgade 41, Århus ApS
Kystvejen 43, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 32273661

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2017

Dirigent



Navn: Peter Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bülowsgade 41, Århus ApS

Kystvejen 43, 1.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32273661

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016


Direktion

Peter Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Bülowsgade 41, Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er minopfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 18.05.2017

Direktion



Peter Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bülowsgade 41, Århus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bülowsgade 41, Århus ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 18.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis. Den samlede indvirkning af praksisændringen som er beskrevet udgør en forøgelse af driftsresultatet på 1 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 1 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør en forøgelse på 0 t.kr, hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1 t.kr. Balancesummen påvirkes med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 1 t.kr.

Forventet udvikling

Det er ledelsens opfattelse, at finansieringen af likviditetsbehovet for 2017 er sikret.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har positive driftsbudgetter og forventer at såvel egenkapitalen, likviditeten som soliditeten forbedres i de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttotab		(72.681)	(81.252)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>739</u>
Driftsresultat		127.319	(80.513)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		108.348	113.540
Andre finansielle indtægter		216	6
Andre finansielle omkostninger		<u>(20.856)</u>	<u>(26.301)</u>
Resultat før skat		215.027	6.732
Skat af årets resultat	2	<u>(30.094)</u>	<u>9.333</u>
Årets resultat		184.933	16.065
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>184.933</u>	<u>16.065</u>
		184.933	16.065

Balance pr. 31.12.2016

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme	4.700.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver	4.700.000	4.500.000
 Anlægsaktiver	 4.700.000	 4.500.000
Andre tilgodehavender	1.801.329	1.985.077
Tilgodehavender	1.801.329	1.985.077
 Likvide beholdninger	 91.249	 62.674
 Omsætningsaktiver	 1.892.578	 2.047.751
 Aktiver	 6.592.578	 6.547.751

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.328.586	4.143.653
Egenkapital		4.453.586	4.268.653
Udskudt skat		690.064	646.018
Hensatte forpligtelser		690.064	646.018
Gæld til realkreditinstitutter		1.231.270	1.316.190
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.231.270	1.316.190
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	84.307	84.091
Deposita		136.030	133.204
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	20.334
Skyldig selskabsskat		(16.728)	1.408
Anden gæld		4.049	77.853
Kortfristede gældsforpligtelser		217.658	316.890
Gældsforpligtelser		1.448.928	1.633.080
Passiver		6.592.578	6.547.751
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.143.653	4.268.653
Årets resultat	0	184.933	184.933
Egenkapital ultimo	125.000	4.328.586	4.453.586

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investering ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,5% pr. 31.12.2016 mod 4,5% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 253 m².

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 0,2 mio.kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med dets lejere, som tidligst kan opsiges med 3 måneders varsel.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.272	1.408
Ændring af udskudt skat	44.046	162
Regulering vedrørende tidligere år	(17.224)	(10.903)
	30.094	(9.333)

	Forfald inden for 12 måneder 2016	Forfald inden for 12 måneder 2015	Forfald efter 12 måneder 2016	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	84.307	84.091	1.231.270	890.151
	84.307	84.091	1.231.270	890.151

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover produktionsanlæg og maskiner, der høre til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.700 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændring

Den samlede indvirkning af praksisændringen som er beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af driftsresultatet på 1 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 1 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør en forøgelse på 0 t.kr, hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1 t.kr. Balancesummen påvirkes med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 1 t.kr.

Der er i år foretaget reklassifikation af tilgodehavende mellem tilknyttede og associerede virksomheder samt andre tilgodehavender, da dette tidligere år har været præsenteret forkert. Der er tillige foretaget tilretning af sammenligningstal.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldspricippet.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt vedligeholdelse og drift af ejendommen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af valutakursreguleringer og øvrige renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.