

# T-BÜLOW EJENDOMME ApS

Lillehøjvej 27  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**12/11/2018**

---

**Tonny Bülow**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** T-BÜLOW EJENDOMME ApS  
Lillehøjvej 27  
8600 Silkeborg

CVR-nr: 32645313  
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

**Revisor** GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Fynsgade 4  
9700 Brønderslev  
DK Danmark  
CVR-nr: 14795707  
P-enhed: 1000807130

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/2018 for T-Bûlow Ejendomme ApS.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. 507.758 anvendes således:

udbytte .....	0
overført til næste år.....	507.758
ialt .....	507.758

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Silkeborg, den 10/10/2018

## Direktion

Tonny Bûlow

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har, i lighed med tidligere, valgt at fravælge revision af det kommende års regnskab. Betingelserne herfor anses som opfyldt.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i T-Büløw Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for T-Büløw Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som indehaveren har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, indehavererklæring med anvendt regnskabspraksis samt noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, som er den faglige standard for opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de for revisor gældende etiske regler herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence samt fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet og til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, 10/10/2018

Morten Bruun Jacobsen , mne504  
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer  
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 14795707

# Ledelsesberetning

Hovedaktivitet.

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling.

Der er ikke nogen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.

Udviklingen har været præget af markedsudviklingen, og er efter ledelsens opfattelse forløbet acceptabelt.

Selskabets ejendomme omfatter primært vedbeliggende boligudlejningsejendomme i Viborg, Brande og Silkeborg. Ejendommene er værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 4-5%. De tilsvarende ejendomme var pr. 30. juni 2017 værdiansat med en afkastfaktor på 3,9%.

Værdiansættelsen af ejendomme er behæftet med naturlig usikkerhed, da selv små udsving i afkastfaktor, renteniveau eller andre nøglefaktorer kan medføre store udsving i værdien af denne type ejendomme. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er retvisende og at ejendommene er indregnet til markedsværdi.

Forsknings- og udviklingsomkostninger og aktivitet.

Selskabet har ikke iværksat væsentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Fremtidsforventninger.

Ledelsen forventer i det kommende år at opnå en tilfredsstillende indtjening.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner.

### Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra året før.

### 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 af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Ejendommens drift

Nettobeløbet af modtaget husleje, fratrukket ejendommens driftsomkostninger, herunder prioritetsrenter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter.

### Renter koncernintern

Ledelsen har valgt, at der ikke sker renteberegning på koncerninterne fordringer mellem selskaber, der er sambeskattet.

### Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg vedr. aconto-skattebetaling.

## BALANCEN

Materielle anlægsaktiver - fast ejendom  
Fast ejendom optages til vurderet dagspris.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkt og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Småaktiver under afskrivningslovens minimumsgrænse udgiftsføres dog straks i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer.

### Gældsforpligtelser vedr. ejendom

Gældsforpligtelser vedr. fast ejendom er optaget til den pr. statusdagen beregnede kursværdi. Kursregulering er foretaget over resultatopgørelsen.

### Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### Gældsforpligtelser (iøvrigt)

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

### Egenkapital

Såfremt selskabet har foretaget opskrivning af anlægsaktiver, vil nettoværdien af opskrivning, efter passivering af udskudt skat, blive medtaget under egenkapitalen som en særlig post benævnt "Reserve for opskrivning".



# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>342.799</b>	<b>79.738</b>
Distributionsomkostninger .....	1	-6.820	0
Administrationsomkostninger .....	2	-41.533	-15.000
Andre driftsomkostninger .....	3	-78.655	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>215.791</b>	<b>64.738</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		480.807	0
Andre finansielle indtægter .....		1	0
Andre finansielle omkostninger .....		-65.333	-31.883
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>631.266</b>	<b>32.855</b>
Skat af årets resultat .....		-24.508	-25.718
Andre skatter .....		-99.000	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>507.758</b>	<b>7.137</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		507.758	7.137
<b>I alt .....</b>		<b>507.758</b>	<b>7.137</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		10.056.000	5.128.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		242.032	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>10.298.032</b>	<b>5.128.200</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.298.032</b>	<b>5.128.200</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		108.181	0
Andre tilgodehavender .....		62.596	0
Periodeafgrænsningsposter .....		7.700	1.160
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>178.477</b>	<b>1.160</b>
Likvide beholdninger .....		0	116.568
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>178.477</b>	<b>117.728</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.476.509</b>	<b>5.245.928</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		545.805	38.048
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>670.805</b>	<b>163.048</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		99.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>99.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.395.283	1.726.923
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>3.395.283</b>	<b>1.726.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		135.700	92.000
Gæld til banker .....		242.451	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		4.235.039	2.597.039
Skyldig selskabsskat .....		50.226	25.718
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.596.905	600.000
Periodeafgrænsningsposter .....		51.100	41.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.311.421</b>	<b>3.355.957</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.706.704</b>	<b>5.082.880</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.476.509</b>	<b>5.245.928</b>

# Noter

## 1. Distributionsomkostninger

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Vægtafgift - forsikringer m.m.	2.396	0
Leasing bil	4.424	0
Ialt	<u>6.820</u>	<u>0</u>

## 2. Administrationsomkostninger

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Gager	20.285	0
A-skat	10.048	0
Feriepenge	302	0
Dan-løn	50	0
Pension	3.549	0
Diverse personaleudgifter	1.002	0
Boligpotat	599	0
Nets Dan ID	154	0
E-conomic	247	0
Revision & regnskabsassistance	5.000	5.000
Advokatombkostninger	0	10.000
EDB	297	0
Ialt	<u>41.533</u>	<u>15.000</u>

## 3. Andre driftsomkostninger

	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Småanskaffelser	55.267	0
Afskrivninger - biler	7.468	0
Ikke fradragsb. omkostninger	15.920	0
Ialt	<u>78.655</u>	<u>0</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Driftsmateriel kr.</b>
Kostpris primo	5.212.282	0
Tilgang	4.446.993	249.500
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.659.275</b>	<b>249.500</b>
Op-/nedskrivninger primo	-84.082	0
Årets op-/nedskrivning (dagsværdiregulering)	480.807	0
<b>Op-/nedskrivninger ultimo</b>	<b>396.725</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	0	-7.468
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-7.468</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.056.000</b>	<b>242.032</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder ca. t.kr. 2.800 efter mere end 5 år.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til realkredit lyst pant kr. 4.907.000 i de syv faste ejendomme.

Selskabet har også udstedt ejerpantebrev kr. 500.000 c/o Sydbank i ejendommen Lærkevej 35, Viborg.

#### 7. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

100% ejet datterselskab af T-Büløw Holding ApS