

T-Bülow Ejendomme ApS

**Lillehøjvej 27
8600 Silkeborg**

CVR-nummer 32645313

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. november 2020

Tonny Bülow
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

T-Bülow Ejendomme ApS
Lillehøjvej 27
8600 Silkeborg

Telefon: 96258131
Hjemstedskommune: Silkeborg
CVR-nummer: 32645313
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Direktion

Tonny Bülow

Revisor

Dansk Revision Brønderslev
Registreret Revisionsanpartsselskab.
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for T-Bülow Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 12. november 2020

Direktionen:

Tonny Bülow

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i T-Bülow Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T-Bülow Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Brønderslev, 12. november 2020

Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen
Partner, Registreret revisor
mne504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af en række boliger i midtjylland.

Usædvanlige forhold

Selskabet har gennem flere år opgjort sine ejendomme efter årsregnskabslovens § 38 om investeringsejendomme.

Opgørelsen efter denne bestemmelse kræver, at der er et marked for investeringsejendomme, hvor der er et markedsafkast. Selskabets ejendomme er beliggende i forskellige jyske byer, hvor der er et relativt begrænset marked for sådanne ejendomme.

Det vurderes således som ikke længere muligt, at beregne en relativ sikker værdi som investeringsejendom.

Ledelsen har således besluttet fra dette regnskabsår og fremover, at ejendommene om-klassificeres som en ejendom efter årsregnskabslovens § 36.

Dette har for dette regnskabsår den betydning, at tidligere dagsværdiregulering brutto kr. 521.725, og efter tilbageførsel af udskudt skat kr. 122.048 netto kr. 399.677.

Resultatet er således negativt påvirket med ca. 400.000 som engangsudgift som følge af ændringen, ligesom egenkapitalen ligeledes er negativt påvirket med samme beløb.

Ledelsen anser det ændrede princip som nødvendigt med de for området værende markedsvilkår.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, når der medtages, at der er skiftet princip med en negativ effekt på resultat på kr. 400.000 ligesom en ejendom hele året har stået under ombygning.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	276.878	268
1	Personaleomkostninger	-24.996	-48
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-521.725	125
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-92.278	-31
	Andre driftsomkostninger	-1.230	-64
	Resultat før finansielle poster	-363.351	249
	Finansielle omkostninger	-40.272	-46
	Resultat før skat	-403.623	203
2	Skat af årets resultat	85.048	-45
	Årets resultat	-318.575	158
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-318.575	158
	Resultatdisponering i alt	-318.575	158

Note	Balance	2019/20	2018/19
		DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
	Grunde og bygninger	10.519.080	0
	Investeringsjendomme	0	10.203
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.911	225
	Materielle anlægsaktiver	10.729.991	10.428
	Anlægsaktiver i alt	10.729.991	10.428
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.374	2
	Andre tilgodehavender	5.889	10
	Periodeafgrænsningsposter	7.050	8
	Tilgodehavender	105.312	20
	Omsætningsaktiver i alt	105.312	20
	Aktiver i alt	10.835.303	10.448

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	384.766	703
3	Egenkapital i alt	509.766	828
	Hensættelser til udskudt skat	8.952	131
	Hensatte forpligtelser	8.952	131
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.737.567	3.986
	Langfristede gældsforpligtelser	3.737.567	3.986
	Gæld til realkreditinstitutter	189.000	136
	Kreditinstitutter	767.531	51
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.414.265	4.204
	Selskabsskat	50.288	64
	Anden gæld	135.353	44
	Periodeafgrænsningsposter	22.581	7
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	997
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.579.018	5.503
	Gældsforpligtelser i alt	10.316.585	9.489
	Passiver i alt	10.835.303	10.448
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	40	
	Pensioner	5	
	Andre omkostninger til social sikring	3	
	Øvrige personaleomkostninger	0	
	Personaleomkostninger i alt	48	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	0	
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	13	
	Regulering af udskudt skat	32	
	Skat af årets resultat i alt	45	
3	Egenkapital		
	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi-	resultat	
	tal		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	828	828
	Årets resultat	-319	-319
	Egenkapital ultimo	385	510
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
4	Gæld til realkreditinstitutter		
	Realkredit 546.000	397	
	Realkredit 840.000	490	
	Realkredit 515.000	352	
	Realkredit 586.000	400	
	Totalkredit 715.000, Parallevej 18	677	
	Totalkredit 1.119.000, Blokbjergvej 19	1.070	
	Totalkredit 758.000, Parallevej 22	736	
	Overført til kortfristet gæld	-136	
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.986	
5	Eventualforpligtelser		

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet T-Bülow Holding ApS danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.927, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 10.309.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 500, der giver pant i en grund og bygning.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Ejendomme klassificeres ikke længere som investeringsejendomme.

Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til dagsværdi. Ejendomme måles fremover til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Forskellen mellem den hidtidige dagsværdi ultimo og den regnskabsmæssige værdi er indregnet direkte på egenkapitalen og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat og egenkapital på DKK 399.677.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes 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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været

Anvendt regnskabspraksis

indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom, individuelt fra 4 til 5 % i årligt afkast.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tonny Bülow

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-082703990776

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-11-14 18:28:36Z

NEM ID 

Morten Bruun Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:14795707-RID:1073046664050

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-11-14 20:05:55Z

NEM ID 

Tonny Bülow

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-082703990776

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-11-14 21:46:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L8BZO-130XO-835LM-JG8T8-HBHUC-MYQN8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>