

BRIAN BRUUN FALKNER  
PETER HANSEN  
REGISTREREDE REVISORER  
TELEFON 55 41 12 34  
TELEFAX 55 34 00 96



NÆSTVEDVEJ 2  
4760 VORDINGBORG  
WWW.LTR.DK  
LTRS@LTR.DK

## **K/S Bülowgade 59**

Bülowgade 59  
8000 Aarhus C

CVR.nr. 34 72 42 02

### **Årsrapport for året 2016**

5. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på kommanditselskabsmøde, den 30/05 2017.

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Bülowsgade 59  
Bülowsgade 59  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 72 42 02  
Stiftet: 12. oktober 2012  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016

### Forretningsfører

Jens Geert Bolwig

### Revisor

Lægers & Tandlægers Revisionskontor Sjælland Registreret  
Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 33 87 73 90  
P-nr 10 17 09 07 51

## Ledespåtegning

Forretningsføreren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S Bülowsgade 59.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til kommanditisternes godkendelse.

Aarhus C, den 11. maj 2017

Forretningsfører



Jens Geert Bolwig

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Bülowsgade 59.

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bülowsgade 59 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 Deres 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, De 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.

Vordingborg, den 11. maj 2017

**Lægers & Tandlægers Revisionskontor Sjælland**

**Registreret revisionsaktieselskab**

33 87 73 90

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets aktiviteter er at eje og drive ejendommen Bülowsgade 59, Aarhus.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for K/S Bülowsgade 59 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Gæld, der knytter sig til investeringsejendommen, er indregnet til amortiseret kostpris. Tidligere har denne gæld været indregnet til dagsværdi.

Jævnfør overgangsreglerne er sidste års dagsværdi anvendt som kostpris for gælden primo dette regnskabsår.

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

### Generelt om indregning og måling:

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

#### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat af overskud eller underskud eller udskudt skat på aktiverne, da de skattemæssige dispositioner foretages i selskabsdeltagernes regnskaber.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

**Investerings ejendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Der er i beregningen anvendt en afkastprocent på 4,1%.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 12.900 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>296.916</b>	<b>311.936</b>
Andre finansielle indtægter	0	46.332
Andre finansielle omkostninger	-256.661	-256.305
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>40.255</b>	<b>101.963</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>40.255</b>	<b>101.963</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	40.255	101.963
	<b>40.255</b>	<b>101.963</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	7.250.000	7.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.169	25.657
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.250	3.000
Andre tilgodehavender	10.137	16.599
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>15.556</u>	<u>45.256</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele:</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	19.608
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>0</u>	<u>19.608</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>248.453</u>	<u>151.245</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>264.009</u>	<u>216.109</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.514.009</u>	<u>7.466.109</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
2 Indskudskapital	30.000	30.000
3 Overført overskud eller underskud	698.597	658.342
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u><b>728.597</b></u>	<u><b>688.342</b></u>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter vedr. investeringsejendomme	6.616.401	6.628.279
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>6.616.401</b></u>	<u><b>6.628.279</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter vedr. investeringsejendomme	11.500	11.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.750	13.188
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.000	125.000
Anden gæld	21.761	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>169.011</b></u>	<u><b>149.488</b></u>
<b>4 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<u><b>6.785.412</b></u>	<u><b>6.777.767</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>7.514.009</b></u>	<u><b>7.466.109</b></u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b> Ved vurderingen af dagsværdien indgår følgende faktorer: Afkastkrav er efter ejendommens beliggenhed og stand fastsat til mellem 4,0 og 4,2%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
<b>2 Indskudskapital</b> Selskabskapital primo	30.000 <u>30.000</u>	30.000 <u>30.000</u>
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.		
<b>3 Overført overskud eller underskud</b> Overført overskud/underskud tidligere år Overført årets resultat	658.342 40.255 <u>698.597</u>	556.379 101.963 <u>658.342</u>
<b>4 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>6.590.110</u>	<u>6.601.988</u>
<b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 6.627.904, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
<b>6 Eventualposter mv.</b> Der foreligger ingen eventualposter mv.		