

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 Bülowsgade 59**

Bülowsgade 59  
8000 Aarhus C

CVR.nr. 34 72 42 02

### **Årsrapport for året 2019**

8. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på kommanditistmøde,  
den 23/4 2020.

---

Dirigent  
Kenneth B. Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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 2019

### Forretningsfører

Kenneth B. Hansen

### 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 2019 for K/S Bülowsgade 59.

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

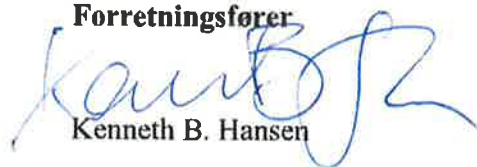
Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til kommanditisternes godkendelse.

Aarhus C, den 14. april 2020

**Forretningsfører**



Kenneth B. Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i K/S Bülowsgade 59.

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Bülowsgade 59 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 14. april 2020

**Lægers & Tandlægers Revisionskontor Sjælland Registreret Revisionsaktieselskab**

33 87 73 90

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning og andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

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

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

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, renovation, forsikring, administration, småanskaffelser, vedligeholdelse mv.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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 investerings ejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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. 13.800 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.



## 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:**

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>316.203</b>	<b>273.954</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-3.750	-3.750
Andre finansielle omkostninger	-219.935	-220.868
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>92.518</b>	<b>49.336</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>92.518</b>	<b>49.336</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	92.518	49.336
	<b>92.518</b>	<b>49.336</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</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 hos tilknyttede virksomheder	375	938
Andre tilgodehavender	14.482	10.047
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>14.857</u>	<u>10.985</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>984.782</u>	<u>916.771</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>999.639</u>	<u>927.756</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>8.249.639</u>	<u>8.177.756</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
2 Indskudskapital	30.000	30.000
3 Overført overskud eller underskud	809.896	717.378
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>839.896</u></b>	<b><u>747.378</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.138.711	7.215.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.138.711</u></b>	<b><u>7.215.099</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	91.979	49.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.000	125.000
Anden gæld	40.053	27.180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>271.032</u></b>	<b><u>215.279</u></b>
<b>4 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>7.409.743</u></b>	<b><u>7.430.378</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>8.249.639</u></b>	<b><u>8.177.756</u></b>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b> Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses- ejendommen indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommen er beliggende i Århus. Afkastkrav er efter ejendommens beliggenhed og stand fastsat til mellem 3,8 og 4,0%. 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> Indskudskapital primo	30.000	30.000
	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>3 Overført overskud eller underskud</b> Overført overskud/underskud tidligere år Overført årets resultat	717.378 92.518	668.042 49.336
	<u>809.896</u>	<u>717.378</u>
<b>4 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>6.952.316</u>	<u>7.410.271</u>
<b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>7.230.690</u> <u>7.250.000</u>	<u>7.264.198</u> <u>7.250.000</u>
<b>6 Eventualposter mv.</b> Der foreligger ingen eventualposter mv.		