



K/S Bülowgade 59

Bülowgade 59
8000 Aarhus C

CVR.nr. 34 72 42 02

Årsrapport for året 2023

12. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10/4 2024.

Dirigent
Søren Trelborg

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 2023

Direktion

Søren Trelborg

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

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 for K/S Bülowsgade 59.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. februar 2024

I direktionen

Søren Trelborg

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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 22. februar 2024

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 mindre 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.

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 samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

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

Andre eksterne omkostninger:

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

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og 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:

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

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. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOTAB	-253.280	256.015
Andre finansielle indtægter	5.267	573
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-3.750	-3.750
Andre finansielle omkostninger	-177.467	-131.233
ÅRETS RESULTAT	-429.230	121.605
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Overført til næste år	-429.230	121.605
	-429.230	121.605

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
1 Investeringsejendomme	7.250.000	7.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>7.250.000</u>	 <u>7.250.000</u>
 Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	14.840	16.661
Tilgodehavender i alt	<u>14.840</u>	<u>16.661</u>
 Likvide beholdninger	 <u>182.596</u>	 <u>641.249</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>197.436</u>	 <u>657.910</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>7.447.436</u>	 <u>7.907.910</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	30.000	30.000
Overført overskud eller underskud	188.609	617.839
EGENKAPITAL I ALT	<u>218.609</u>	<u>647.839</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	7.024.706	7.046.532
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.024.706</u>	<u>7.046.532</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	35.858	34.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.480	25.900
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.783	125.720
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	27.000	27.834
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>204.121</u>	<u>213.539</u>
2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>7.228.827</u>	<u>7.260.071</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.447.436</u>	<u>7.907.910</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Investeringsejendomme		
Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendommen indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommen er beliggende i Århus. Afkastkrav er fastsat til 4%. Investeringsejendommen er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:		
Afkastkrav + 0,25% point	6.821.200	
Afkastkrav - 0,25% point	7.736.400	
Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendommen udgør kr. 7.250.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 0.		
2 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	6.942.883	6.968.862
3 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	7.060.564	7.080.617
	7.250.000	7.250.000
4 Eventualposter mv.		
Der foreligger ingen eventualposter mv.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Trelborg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Trelborg

Direktør

ID: 89f4f3ae-236b-45ae-ae83-a2aaca10c77b

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 19:56:55

Underskrevet med MitID



Søren Trelborg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Trelborg

Dirigent

ID: 89f4f3ae-236b-45ae-ae83-a2aaca10c77b

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 19:56:55

Underskrevet med MitID



Peter Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Revisor

ID: 64bfc49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 22:11:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 690955wHkh251585414

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.