



## **K/S Bülowgade 59**

Bülowgade 59  
8000 Aarhus C

CVR.nr. 34 72 42 02

### **Årsrapport for året 2022**

11. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3/5 2023.

---

Dirigent  
Søren Trelborg

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	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 2022

### Forretningsfører

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

Forretningsføreren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022 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 generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. marts 2023

**Forretningsfører**

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 2022 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. marts 2023

**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.

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 faktureringsstidspunktet.

### 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:

**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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>256.015</b>	<b>307.801</b>
Dagsværdiregulering af ejendomme	0	2.841
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>256.015</b>	<b>310.642</b>
Andre finansielle indtægter	573	0
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-3.750	-3.750
Andre finansielle omkostninger	-131.233	-127.452
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>121.605</b>	<b>179.440</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>121.605</b>	<b>179.440</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Ekstraordinært udbytte	0	27.825
Overført til næste år	121.605	151.615
	<b>121.605</b>	<b>179.440</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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>	<b><u>7.250.000</u></b>	<b><u>7.250.000</u></b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>7.250.000</u></b>	 <b><u>7.250.000</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender	16.661	19.542
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>16.661</u></b>	<b><u>19.542</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <b><u>641.249</u></b>	 <b><u>531.891</u></b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>657.910</u></b>	 <b><u>551.433</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>7.907.910</u></b>	 <b><u>7.801.433</u></b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	30.000	30.000
Overført overskud eller underskud	617.839	496.234
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>647.839</u></b>	<b><u>526.234</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.046.532	7.027.644
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.046.532</u></b>	<b><u>7.027.644</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	34.085	92.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.900	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.720	125.314
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	27.834	15.839
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>213.539</u></b>	<b><u>247.555</u></b>
<b>2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>7.260.071</u></b>	<b><u>7.275.199</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>7.907.910</u></b>	<b><u>7.801.433</u></b>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b> Ved vurderingen af dagsværdien for beboelsesejendommen indgår følgende faktorer: Beboelsesejendommen er beliggende i Århus. Afkastkrav er fastsat til 3,75%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.  Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investerings- ejendomme udgør kr. 7.250.000. Ændring i dags- værdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 0.		
<b>2 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>6.968.862</u>	<u>6.839.006</u>
<b>3 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>7.080.617</u>	<u>7.120.046</u>
	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
<b>4 Eventualposter mv.</b> 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

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2023 kl.: 14:51:05

Underskrevet med MitID



## Søren Trelborg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Trelborg

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2023 kl.: 14:51:05

Underskrevet med MitID



## Peter Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 11:05:52

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f8ed01KqzR249665007

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](http://www.esignatur.dk).