

Johan Bülow Ejendomme ApS

Gammel Strandvej 16, 2990 Nivå

CVR-nr. 34 72 88 44

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2019

Dirigent:

.....
Johan Bülow





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Johan Bülow Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

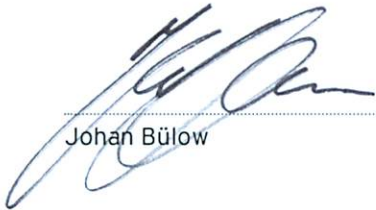
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 12. juni 2019

Direktion:



Johan Bülow

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Johan Bülow Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Johan Bülow Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. juni 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Johan Bülow Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	c/o Assure Wealth Gammel Strandvej 16, 2990 Nivå
CVR-nr.	34 72 88 44
Hjemstedskommune	Nivå
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Johan Bülow
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af ejendomme samt beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 559.996 kr. mod et underskud på 1.646.762 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 1.718.864 kr.

Med henvisning til selskabslovens §119, har selskabet pr. 31. december 2018 tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring til sikring af going concern. Ledelsen har vurderet tiltag for at genetablere anpartskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet i løbet af de næste 3 år kan formå at skabe en profitabilitet, der muliggør reetablering af egenkapitalen via driften.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	2.749.984	2.696.063
8.2	Administrationsomkostninger	-2.190.171	-3.510.525
	Resultat af primær drift	559.813	-814.462
	Finansielle indtægter	51.004	0
3	Finansielle omkostninger	-1.328.760	-1.296.771
	Resultat før skat	-717.943	-2.111.233
4	Skat af årets resultat	157.947	464.471
	Årets resultat	-559.996	-1.646.762
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-559.996	-1.646.762
		-559.996	-1.646.762

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	38.513.221	38.733.749
	Produktions-anlæg og maskiner	0	0
		<u>38.513.221</u>	<u>38.733.749</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>38.513.221</u>	<u>38.733.749</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	456.222	1.076.297
	Andre tilgodehavender	1.191.398	3.079.186
		<u>1.647.620</u>	<u>4.155.483</u>
	Likvide beholdninger	<u>687.538</u>	<u>0</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>2.335.158</u>	<u>4.155.483</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>40.848.379</u></u>	<u><u>42.889.232</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-1.798.864	-1.196.777
	Egenkapital i alt	<u>-1.718.864</u>	<u>-1.116.777</u>
7	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	1.300.834	1.014.431
	Gæld til realkreditinstitutter	8.265.025	9.049.130
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>9.565.859</u>	<u>10.063.561</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	733.104	733.104
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	358.285
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	442.629	986.158
	Gæld til tilknyttede virksomheder	29.166.804	28.781.038
	Gæld til associerede virksomheder	2.284.419	2.744.336
	Anden gæld	374.428	339.527
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>33.001.384</u>	<u>33.942.448</u>
	Forpligtelser i alt	<u>42.567.243</u>	<u>44.006.009</u>
	PASSIVER I ALT	<u>40.848.379</u>	<u>42.889.232</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	-1.196.777	-1.116.777
Overført via resultatdisponering	0	-559.996	-559.996
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-42.091	-42.091
Egenkapital 31. december 2018	80.000	-1.798.864	-1.718.864

Med henvisning til selskabslovens §119, har selskabet pr. 31. december 2018 tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring til sikring af going concern. Ledelsen har vurderet tiltag for at genetablere anpartskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet i løbet af de næste 3 år kan formå at skabe en profitabilitet, der muliggør reetablering af egenkapitalen via driften.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johan Bülow Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	25 - 50 år
Produktions-anlæg og maskiner	5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017	
2 Afskrivninger på materielle aktiver			
Afskrivninger på materielle aktiver	1.483.207	1.923.505	
	1.483.207	1.923.505	
Afskrivninger er indregnet i resultatopgørelsen i følgende poster:			
Administrationsomkostninger	1.483.207	1.923.505	
	1.483.207	1.923.505	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.115.263	1.078.218	
Renteomkostninger i øvrigt	263.497	218.553	
Andre finansielle omkostninger	-50.000	0	
	1.328.760	1.296.771	
4 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	-157.947	-525.953	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	61.482	
	-157.947	-464.471	
5 Materielle aktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	I alt
Kostpris 1. januar 2018	42.465.870	2.881.905	45.347.775
Tilgang i årets løb	1.262.679	0	1.262.679
Kostpris 31. december 2018	43.728.549	2.881.905	46.610.454
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	3.732.121	2.881.905	6.614.026
Årets afskrivninger	1.483.207	0	1.483.207
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	5.215.328	2.881.905	8.097.233
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	38.513.221	0	38.513.221

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A- anparter, 80 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 5.314.663 senere end 5 år fra balancedagen.

8 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Johan Bülow Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet ikke ingen andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2018.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, i alt kr. 9.279.456, er stillet sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvori der er stillet sikkerhed udgør kr. 38.513.221.

Herudover har selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2018.