

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2022/23

Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS

Nytorv 17, 2.
1450 København K

CVR nr. 40528962

Indsender:

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS
Bispevangen 160
2750 Ballerup

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 14. december 2023

Dirigent

Michael Schilling

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance pr. 30. juni	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS
Nytorv 17, 2.
1450 København K

Telefon: 3927 0123
CVR-nr.: 40528962
Stiftelsesdato: 15. maj 2019
Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Bestyrelse

Michael Schilling
Mikkel Brok-Kristensen

Direktion

Mikkel Brok-Kristensen

Revision

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS
Registrerede revisorer FDR
Bispevangen 160
2750 Ballerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
14. december 2023, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet.

Bestyrelsen og direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. december 2023

Direktion:

Mikkel Brok-Kristensen

Bestyrelse:

Michael Schilling

Mikkel Brok-Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS for regnskabsåret 2022/23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Ballerup, den 14. december 2023

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15659777

Svend Dørffer
Registreret revisor FDR
mne2630

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste aktivitet er at eje og udleje ejendommen Bülowsvej 10.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022/23 et resultat før skat på kr. 249.909.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Der er ikke foretaget regulering af ejendommens værdi.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2023/24 på samme niveau som for indeværende år.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning sket ændring i ejerskabet, således BrokShenas Holding er blevet medejer, og Mikkel Brok-Kristensen er blevet direktør. Dette er sket for at skabe de finansielle muligheder for renovering af ejendommen, og begge ejere har således givet lån til selskabet og renovering er derfor påbegyndt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste/-tab	679.436	539.307
1. Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	-92.657	-54.486
Resultat før finansielle poster	586.779	484.821
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.318	30.774
Andre finansielle indtægter	22.290	26.890
Andre finansielle omkostninger	-371.478	-323.335
Ordinært resultat før skat	249.909	219.150
2. Skat af årets resultat	-54.978	-104.109
ÅRETS RESULTAT	194.931	115.041
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	194.931	115.041
Disponeret i alt	194.931	115.041

Balance pr. 30. juni

Note	2023	2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom	<u>10.169.471</u>	<u>10.169.471</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.169.471</u>	<u>10.169.471</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.169.471</u>	<u>10.169.471</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	359.935	871.293
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>545.140</u>
Tilgodehavender i alt	<u>359.935</u>	<u>1.416.433</u>
Likvide beholdninger	<u>180.352</u>	<u>115.090</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>180.352</u>	<u>115.090</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>540.287</u>	<u>1.531.523</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.709.758</u></u>	<u><u>11.700.994</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	2023	2022
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	724.254	529.323
Egenkapital i alt	764.254	569.323
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	89.224	75.496
Hensatte forpligtelser i alt	89.224	75.496
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	6.531.656	6.426.433
Banklån og andre långivere	2.890.000	4.075.000
Selskabsskat	41.250	43.010
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.462.906	10.544.443
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	110.764	230.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.811	68.383
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	244.799	213.185
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	393.374	511.732
Gældsforpligtelser i alt	9.856.280	11.056.175
PASSIVER I ALT	10.709.758	11.700.994

4. Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens §§ 37-38
5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	41.250	43.010
Regulering af udskudt skat	13.728	13.728
Regulering af udskudt skat, tidl. år	<u>0</u>	<u>47.371</u>
	<u>54.978</u>	<u>104.109</u>

Noter

Investerings ejendom

3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo

10.169.471

Anskaffelsessum, ultimo

10.169.471

Bogført værdi, ultimo

10.169.471

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2022/23, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2023/24.

Selskabets ejendom er beliggende på Frederiksberg. Der er tale om en centralt beliggende ejendom.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

	Erhverv
2022/23	
Afkastkrav	5,95%
Administration i % af lejen	1,09%
Strukturel tomgang	0,00%
2021/22	
Afkastkrav	5,00%
Administration i % af lejen	1,28%
Strukturel tomgang	0,00%

Noter

4. Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter

årsregnskabslovens §§ 37-38

Ændring indregnet direkte over:

	Dagsværdi ultimo	Resultatop- gørelsen	Egenkapi- talen
Investeringsejendom	10.169.471	0	0

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

m.v.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve kr. 9.500.000 med pant i selskabets ejendom.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS for 2022/23 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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.

Resultatopgørelsen

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre stykomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes, at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte

Anvendt regnskabspraksis

ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Mikkel Brok-Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mikkel Brok-Kristensen
Direktør
ID: c8172b6a-4bb2-4e97-8876-6940b2ed433f
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2023 kl.: 09:39:58
Underskrevet med MitID



Mikkel Brok-Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mikkel Brok-Kristensen
Bestyrelsesmedlem
ID: c8172b6a-4bb2-4e97-8876-6940b2ed433f
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2023 kl.: 09:39:58
Underskrevet med MitID



Michael Schilling

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Schilling
Bestyrelsesmedlem
ID: e7b003cd-ae8-4efc-9c21-78cfb2cf328b
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 11:31:10
Underskrevet med MitID



Michael Schilling

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Schilling
Dirigent
ID: e7b003cd-ae8-4efc-9c21-78cfb2cf328b
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 11:31:10
Underskrevet med MitID



Svend Dørffer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Svend Dørffer
Revisor
ID: 2f8e45dd-d500-4d9e-a2a0-fd36e8cef506
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 12:14:44
Underskrevet med MitID

