

# REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

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

## ÅRSRAPPORT 2020/21

### 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 23. november 2021

#### **Dirigent**

Michael Schilling

# Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	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	11

# 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 2020 - 30. juni 2021

## Bestyrelse

David Nikolaj Rachat-Nielsen  
Mikkel Brok-Kristensen  
Michael Schilling

## Direktion

Michael Schilling

## Revision

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Registrerede revisorer FDR  
Bispevangen 160  
2750 Ballerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
23. november 2021, på selskabets adresse.

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 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 2021 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. november 2021

## **Direktion:**

Michael Schilling

## **Bestyrelse:**

David Nikolaj Rachat-  
Nielsen

Mikkel Brok-Kristensen

Michael Schilling

# 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 2020/21 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 23. november 2021

## Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer  
Registreret revisor FDR  
mne2630

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste/-tab	583.543	570.253
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	184.365	-28.401
Andre driftsomkostninger	-104.521	-125.830
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>663.387</b>	<b>416.022</b>
Andre finansielle omkostninger	-303.677	-305.364
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>359.710</b>	<b>110.658</b>
Skat af årets resultat	-31.755	-24.332
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>327.955</b>	<b>86.326</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	327.955	86.326
<b>Disponeret i alt</b>	<b>327.955</b>	<b>86.326</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	10.169.471	9.985.106
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.169.471</b>	<b>9.985.106</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.169.471</b>	<b>9.985.106</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	661.953	0
Andre tilgodehavender	494.000	50.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.155.953</b>	<b>50.000</b>
Likvide beholdninger	100.000	270.413
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>100.000</b>	<b>270.413</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.255.953</b>	<b>320.413</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.425.424</b>	<b>10.305.519</b>



## Balance pr. 30. juni

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	414.282	86.326
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>454.282</b>	<b>126.326</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	14.397	7.480
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.397</b>	<b>7.480</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	6.565.283	6.713.374
Banklån og andre långivere	3.925.000	3.046.799
Selskabsskat	24.838	16.852
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.515.121</b>	<b>9.777.025</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	275.129	226.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.458	34.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	130.037	134.232
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>441.624</b>	<b>394.688</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.956.745</b>	<b>10.171.713</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.425.424</b>	<b>10.305.519</b>

1. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

# Noter

---

## 1. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

### m.v.

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

## 2. 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 2020/21 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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 nominel 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 acontoskatter.

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 aktivets 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 nettorealisationsværdi.

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 indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

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

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.

## Michael Schilling

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-997008186844  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 17:51:50  
Underskrevet med NemID

## Michael Schilling

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-997008186844  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 17:51:50  
Underskrevet med NemID

## Michael Schilling

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-997008186844  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 17:51:50  
Underskrevet med NemID

## David Nikolaj Rachat-Nielsen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-798490378596  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 16:28:56  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Brok-Kristensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-176919329620  
Tidspunkt for underskrift: 07-12-2021 kl.: 10:50:11  
Underskrevet med NemID

## Svend Dørffer

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1077035261682  
Tidspunkt for underskrift: 07-12-2021 kl.: 11:03:10  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 4da8cee8nkt246289805