

# REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
SMEDEHOLM 13 C, 1. TV. - 2730 HERLEV - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

## ÅRSRAPPORT 2019/20

### Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS

Nytorv 17, 2.  
1450 København K

CVR nr. 40528962

#### **Indsender:**

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Smedeholm 13C, 1, tv.  
2730 Herlev

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 9. december 2020

#### **Dirigent**

Michael Schilling

# Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 15. maj 2019 - 30. juni 2020	7
Balance pr. 30. juni 2020	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: 15. maj 2019 - 30. juni 2020

## Bestyrelse

David Nikolaj Rachat-Nielsen  
Mikkel Brok-Kristensen  
Marianne Edler von Eyben

## Direktion

Michael Schilling

## Revision

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Registrerede revisorer FDR  
Smedeholm 13 C, 1. tv.  
2730 Herlev

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
9. december 2020, på selskabets adresse.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Ejendomsselskabet Bülowvej 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 2020 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. december 2020

## Direktion:

Michael Schilling

## Bestyrelse:

David Nikolaj Rachat-  
Nielsen

Mikkel Brok-Kristensen

Marianne Edler von Eyben

# 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 2019/20 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.

Herlev, den 10. december 2020

## 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.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2019/20 et resultat før skat på kr. 110.658.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2020/21 på samme niveau som for indeværende år.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 15. maj 2019 - 30. juni 2020

---

### Note

Bruttofortjeneste/-tab	570.253
1. Personaleomkostninger	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-28.401
Andre driftsomkostninger	-125.830
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>416.022</b>
Andre finansielle omkostninger	-305.364
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>110.658</b>
Skat af årets resultat	-24.332
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>86.326</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	86.326
<b>Disponeret i alt</b>	<b>86.326</b>

## Balance pr. 30. juni 2020

---

### Note

#### AKTIVER

##### ANLÆGSAKTIVER

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

9.985.106

##### Materielle anlægsaktiver i alt

9.985.106

##### Anlægsaktiver i alt

9.985.106

##### OMSÆTNINGSAKTIVER

##### Tilgodehavender

Andre tilgodehavender

50.000

##### Tilgodehavender i alt

50.000

Likvide beholdninger

270.413

##### Likvide beholdninger i alt

270.413

##### Omsætningsaktiver i alt

320.413

##### AKTIVER I ALT

10.305.519



## Balance pr. 30. juni 2020

---

### Note

<b>PASSIVER</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>	
Selskabskapital	40.000
Overført resultat	86.326
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>126.326</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	
Hensættelser til udskudt skat	7.480
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>7.480</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Kreditinstitutter i øvrigt	6.713.374
Banklån og andre långivere	3.046.799
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.760.173</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
Kreditinstitutter i øvrigt	226.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	151.084
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>411.540</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.171.713</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>10.305.519</u></b>

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

# Noter

---

## 1. Personaleomkostninger

2019/20

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 1

## 2. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

### m.v.

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

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 7.000.000 med pant i selskabets ejendom.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bülowsvej 10 ApS for 2019/20 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Da det er selskabets første regnskabsår er sammenligningstal ikke oplyst.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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 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 indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-997008186844  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2020 kl.: 12:21:24  
Underskrevet med NemID

## Michael Schilling

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-997008186844  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2020 kl.: 12:21:24  
Underskrevet med NemID

## David Nikolaj Rachat-Nielsen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-798490378596  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2020 kl.: 20:21:51  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Brok-Kristensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-176919329620  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2020 kl.: 10:51:03  
Underskrevet med NemID

## Marianne Edler von Eyben

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-480470590150  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2020 kl.: 08:35:01  
Underskrevet med NemID

## Svend Dørffer

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1077035261682  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2020 kl.: 11:21:55  
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: 3a7058b5gkjp241215748