

Askari Bülow Ejendomme ApS

c/o Assure
Philip Heymans Alle 29, 2., 2900 Hellerup

CVR-nr. 41 46 93 90

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2024

Dirigent:

.....
Sarah Askari Bülow

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Askari Bülow Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. juni 2024
Direktion:

.....
Johan Askari Bülow

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Askari Bülow Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Askari Bülow Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Askari Bülow Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	c/o Assure Philip Heymans Alle 29, 2., 2900 Hellerup
CVR-nr.	41 46 93 90
Stiftet	29. juni 2020
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Johan Askari Bülow
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 38.109 kr. mod et overskud på 1.405.202 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 749.262 kr.

Selskabet har modtaget kombineret tilbagetrædelses- og støtteerklæring, fra Johan Bülow Holding ApS, som erklærer at tilgodehavendet hos selskabet efterstilles selskabets øvrige kreditorer frem til 31. december 2024. Støtteerklæringen er begrænset til 2.500 t.kr., og sikrer selskabets likviditet frem til 31. december 2024. Der henvises endvidere til note 2.

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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	255.086	241.435
3	Personaleomkostninger	-229.346	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-15.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	25.740	226.435
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	402.126	1.940.750
	Resultat før finansielle poster	427.866	2.167.185
	Finansielle indtægter	929	0
4	Finansielle omkostninger	-379.937	-365.645
	Resultat før skat	48.858	1.801.540
5	Skat af årets resultat	-10.749	-396.338
	Årets resultat	38.109	1.405.202
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	38.109	1.405.202
		38.109	1.405.202

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	10.415.319	10.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	126.081	22.083
		<u>10.541.400</u>	<u>10.022.083</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.541.400</u>	<u>10.022.083</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	39.565	43.023
		<u>39.565</u>	<u>43.023</u>
	Likvide beholdninger	<u>516.415</u>	<u>289.711</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>555.980</u>	<u>332.734</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.097.380</u>	<u>10.354.817</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	709.262	671.153
	Egenkapital i alt	<u>749.262</u>	<u>711.153</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	428.121	413.337
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>428.121</u>	<u>413.337</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.000	19.499
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.886.713	9.210.828
	Anden gæld	284	0
		<u>9.919.997</u>	<u>9.230.327</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.919.997</u>	<u>9.230.327</u>
	PASSIVER I ALT	<u>11.097.380</u>	<u>10.354.817</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	671.153	711.153
Overført via resultatdisponering	0	38.109	38.109
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>709.262</u>	<u>749.262</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Askari Bülow Ejendomme ApS for 2023 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.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

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).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har modtaget kombineret tilbagetrædelses- og støtteerklæring, fra Johan Bülow Holding ApS, som erklærer at tilgodehavendet hos selskabet efterstilles selskabets øvrige kreditorer frem til 31. december 2024. Støtteerklæringen er begrænset til 2.500 t.kr., og sikrer selskabets likviditet frem til 31. december 2024.

kr.	2023	2022
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	226.918	0
Andre omkostninger til social sikring	2.428	0
	<u>229.346</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	379.920	364.443
Andre finansielle omkostninger	17	1.202
	<u>379.937</u>	<u>365.645</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	10.749	396.338
	<u>10.749</u>	<u>396.338</u>

6 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	10.415.319
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	402.126
Dagsværdiniveau	3

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

Værdierne opgøres efter dagsværdiniveau 3.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er baseret på en gennemsnitlig markedsleje på 1.207 t.kr. og et afkastkrav på 5,88 %.

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	8.059.250	75.000	8.134.250
Tilgange	13.193	103.998	117.191
Kostpris 31. december 2023	<u>8.072.443</u>	<u>178.998</u>	<u>8.251.441</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	1.940.750	0	1.940.750
Tilbageførsel af opskrivninger fra en tidligere periode	402.126	0	402.126
Opskrivninger 31. december 2023	<u>2.342.876</u>	<u>0</u>	<u>2.342.876</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	52.917	52.917
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	52.917	52.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>10.415.319</u></u>	<u><u>126.081</u></u>	<u><u>10.541.400</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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 2020 samt for kildeskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet sikkerhed for ejerforening på 20 t.kr.

Virksomheden har derudover ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Johan Askari Bülow

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: johan.bulow@lakridsbybulow.com

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-24 08:22:43 UTC

Mogens Keldbo Andreasen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: a36e9a53-4273-460c-9aeb-8e2738b76f52

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-24 10:36:47 UTC



Sarah Askari Bülow

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: sarah@sarah-askari.com

IP: 188.179.xxx.xxx

2024-06-24 12:04:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**