

Bulbro Ejendomme ApS

Randersvej 36

8370 Hadsten

CVR-nr. 41507926

Årsrapport

3. juli 2020 - 31. december 2020

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. marts 2021

Anders Balle
Dirigent

Bulbro Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Bulbro Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. juli 2020 - 31. december 2020 for Bulbro Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. juli 2020 - 31. december 2020.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 5. marts 2021

Direktion

Anders Balle
Direktør

Lisbeth Balle
Direktør

Bulbro Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bulbro Ejendomme ApS Randersvej 36 8370 Hadsten
CVR-nr.	41507926
Stiftelsesdato	3. juli 2020
Hjemsted	Favrskov
Regnskabsår	3. juli 2020 - 31. december 2020
Direktion	Anders Balle, Direktør Lisbeth Balle, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 3. juli 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 234.965, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 28.912.550, og en egenkapital på kr. 286.795.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Bulbro Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter regnskabsårets huslejeindtægter m.v. ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger til drift og vedligehold af ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Bulbro Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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 den 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 almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst,

Bulbro Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Bulbro Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.
Bruttofortjeneste		449.158
Driftsresultat		449.158
Finansielle omkostninger		-147.921
Resultat før skat		301.237
Skat af årets resultat	1	-66.272
Årets resultat		234.965
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		234.965
Resultatdisponering		234.965

Bulbro Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	2	<u>28.900.555</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>28.900.555</u>
Anlægsaktiver		<u>28.900.555</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.995</u>
Tilgodehavender		<u>11.995</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.995</u>
Aktiver		<u>28.912.550</u>

Bulbro Ejendomme ApS**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		246.795
Egenkapital		286.795
Hensættelser til udskudt skat		31.290
Hensatte forpligtelser		31.290
Gæld til realkreditinstitutter		22.723.471
Anden gæld		423.421
Langfristede gældsforpligtelser	3	23.146.892
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		259.082
Gæld til banker		17.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.533
Selskabsskat		34.982
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		125.855
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.982.489
Kortfristede gældsforpligtelser		5.447.573
Gældsforpligtelser		28.594.465
Passiver		28.912.550
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4	

Bulbro Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 3. juli 2020	40.000	30.000		70.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-18.170	0	-18.170
Årets resultat	0	0	234.965	234.965
Overført fra overkurs ved emission	0	-11.830	11.830	0
Egenkapital 31. december 2020	40.000	0	246.795	286.795

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter a 1.000 kr.

Noter**2020****1. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst	34.982
Regulering af udskudt skat	31.290
	66.272

2. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på 2.185 kvm. beliggende i Randers. Ejendommen er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 849 kr. pr. kvm.

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og følgende afkastkrav:

Boligejendom beliggende i Randers: 5,12 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter, samt det aktuelle huslejeniveau. Ejendommenes samlede driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, under hensyntagen til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	22.723.471	259.082	21.760.622
Anden gæld	423.421	0	423.421
	23.146.892	259.082	22.184.043

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 23.050.913 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 28.900.555 kr.