

Bulbro Ejendomme ApS

Randersvej 36

8370 Hadsten

CVR-nr. 41507926

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. marts 2022

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 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 25. marts 2022

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	1. januar 2021 - 31. december 2021
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 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 786.227, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 29.588.846, og en egenkapital på kr. 1.073.022.

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

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 tilamortiseret kostpris.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Bulbro Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter 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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.300.594	449.158
Driftsresultat		1.300.594	449.158
Finansielle omkostninger		-292.587	-147.921
Resultat før skat		1.008.007	301.237
Skat af årets resultat	1	-221.780	-66.272
Årets resultat		786.227	234.965
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		786.227	234.965
Resultatdisponering		786.227	234.965

Bulbro Ejendomme ApS**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	28.990.202	28.900.555
Materielle anlægsaktiver		28.990.202	28.900.555
Anlægsaktiver		28.990.202	28.900.555
Tilgodehavende selskabsskat		7.778	0
Andre tilgodehavender		4.900	0
Periodeafgrænsningsposter		12.020	11.995
Tilgodehavender		24.698	11.995
Likvide beholdninger		573.946	0
Omsætningsaktiver		598.644	11.995
Aktiver		29.588.846	28.912.550

Bulbro Ejendomme ApS**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.033.022	246.795
Egenkapital		1.073.022	286.795
Hensættelser til udskudt skat		80.830	31.290
Hensatte forpligtelser		80.830	31.290
Gæld til realkreditinstitutter		22.473.849	22.723.471
Anden gæld		445.039	423.421
Langfristede gældsforpligtelser	3	22.918.888	23.146.892
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		258.547	259.082
Gæld til banker		0	17.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.893	27.533
Selskabsskat		0	34.982
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		169.527	125.855
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.082.139	4.982.489
Kortfristede gældsforpligtelser		5.516.106	5.447.573
Gældsforpligtelser		28.434.994	28.594.465
Passiver		29.588.846	28.912.550
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Bulbro Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	246.795	286.795
Årets resultat	0	786.227	786.227
Egenkapital 31. december 2021	40.000	1.033.022	1.073.022

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter a 1.000 kr.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	172.222	34.982
Regulering vedrørende tidligere år	18	0
Regulering af udskudt skat	49.540	31.290
	221.780	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 864 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: 5,25% (2020: 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	22.473.849	258.547	21.760.622
Anden gæld	445.039	0	445.039
	22.918.888	258.547	22.205.661

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 22.791.830 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 28.990.202 kr.