

Bulbro Ejendomme ApS

Randersvej 36

8370 Hadsten

CVR-nr. 41507926

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 5. februar 2023

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 2022 - 31. december 2022
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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 576.891, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 29.916.129, og en egenkapital på kr. 1.649.913.

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 2022 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 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 investerings ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.030.818	1.300.594
Driftsresultat		1.030.818	1.300.594
Finansielle omkostninger		-290.787	-292.587
Resultat før skat		740.031	1.008.007
Skat af årets resultat	1	-163.140	-221.780
Årets resultat		576.891	786.227
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		576.891	786.227
Resultatdisponering		576.891	786.227

Bulbro Ejendomme ApS**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	28.990.202	28.990.202
Materielle anlægsaktiver		28.990.202	28.990.202
Anlægsaktiver		28.990.202	28.990.202
Tilgodehavende selskabsskat		9.837	7.778
Andre tilgodehavender		0	4.900
Periodeafgrænsningsposter		16.297	12.020
Tilgodehavender		26.134	24.698
Likvide beholdninger		899.793	573.946
Omsætningsaktiver		925.927	598.644
Aktiver		29.916.129	29.588.846

Bulbro Ejendomme ApS**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.609.913	1.033.022
Egenkapital		1.649.913	1.073.022
Hensættelser til udskudt skat		110.648	80.830
Hensatte forpligtelser		110.648	80.830
Gæld til realkreditinstitutter		22.224.763	22.473.849
Anden gæld		458.787	445.039
Langfristede gældsforpligtelser	3	22.683.550	22.918.888
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		258.011	258.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.922	5.893
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.211.085	169.527
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	5.082.139
Kortfristede gældsforpligtelser		5.472.018	5.516.106
Gældsforpligtelser		28.155.568	28.434.994
Passiver		29.916.129	29.588.846
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Bulbro Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.033.022	1.073.022
Årets resultat	0	576.891	576.891
Egenkapital 31. december 2022	40.000	1.609.913	1.649.913

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter a 1.000 kr.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	133.056	172.222
Regulering vedrørende tidligere år	266	18
Regulering af udskudt skat	29.818	49.540
	<u>163.140</u>	<u>221.780</u>

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 886 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 % (2021: 5,25 %).

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	22.224.763	258.011	21.247.802
Anden gæld	458.787	0	445.039
	<u>22.683.550</u>	<u>258.011</u>	<u>21.692.841</u>

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 22.533.282 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 28.990.202 kr.