

## **Busk Ejendomme ApS**

Graham Bells Vej 6  
8920 Randers NV  
CVR-nr. 21761982

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas René Busk Rasmussen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Busk Ejendomme ApS  
Graham Bells Vej 6  
8920 Randers NV

CVR-nr.: 21761982

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Thomas Rene Busk Rasmussen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Busk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 07.06.2018

### Direktion

Thomas Rene Busk  
Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Busk Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Busk Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i året ikke foretaget rettidig indberetning af moms, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar jf. momslovens §57. Vi skal dog oplyse, at vi ikke har konstateret fejl på baggrund heraf i forbindelse med vores gennemgang.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 07.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med udlejning og handel med fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 66 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende utilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>133.164</b>	<b>261.766</b>
Af- og nedskrivninger	2	(60.111)	(60.110)
<b>Driftsresultat</b>		<b>73.053</b>	<b>201.656</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		26.731	23.080
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.868	1.876
Andre finansielle indtægter		13.442	17.284
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(112.549)	(109.391)
Andre finansielle omkostninger		(56.501)	(60.754)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(53.956)</b>	<b>73.751</b>
Skat af årets resultat	3	(12.264)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(66.220)</b>	<b>73.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		26.731	20.380
Overført resultat		(92.951)	53.371
		<b>(66.220)</b>	<b>73.751</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Grunde og bygninger		6.887.438	6.947.549
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.887.438</b>	<b>6.947.549</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.109.718	1.082.987
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.109.718</b>	<b>1.082.987</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.997.156</b>	<b>8.030.536</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	81.876
Andre tilgodehavender		24.782	19.280
Periodeafgrænsningsposter		5.170	4.565
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.952</b>	<b>105.721</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>112.179</b>	<b>27.973</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>142.131</b>	<b>133.694</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.139.287</b>	<b>8.164.230</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		64.302	130.522
<b>Egenkapital</b>		<b>264.302</b>	<b>330.522</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.161.631	4.326.921
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>4.161.631</b>	<b>4.326.921</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	144.544	123.486
Deposita		105.595	91.765
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.600	20.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.636	20.095
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.340.658	3.227.477
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		24.394	23.569
Skyldig selskabsskat		12.264	0
Anden gæld		1.663	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.713.354</b>	<b>3.506.787</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.874.985</b>	<b>7.833.708</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.139.287</b>	<b>8.164.230</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	0	130.522	330.522
Overført til reserver	0	(26.731)	26.731	0
Årets resultat	0	26.731	(92.951)	(66.220)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>64.302</b>	<b>264.302</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>60.111</u>	<u>60.110</u>
	<u><b>60.111</b></u>	<u><b>60.110</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>12.264</u>	<u>0</u>
	<u><b>12.264</b></u>	<u><b>0</b></u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>7.139.847</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>7.139.847</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(192.298)
Årets afskrivninger		<u>(60.111)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(252.409)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>6.887.438</b></u>

## Noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.025.927
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.025.927</b>
Opskrivninger primo	57.060
Andel af årets resultat	26.731
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>83.791</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.109.718</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	144.544	123.486	4.161.631	3.108.495
	<b>144.544</b>	<b>123.486</b>	<b>4.161.631</b>	<b>3.108.495</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Busk Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet er interessent i BEGAH I/S. Interessenten hæfter direkte og solidarisk for interessentskabets forpligtelser. Resultatet i 2017 i BEGAH I/S var et overskud på 453 t.kr., mens egenkapitalen ultimo 2017 var på 4.519 t.kr.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Selskabet er interessent i BEGAH I/S. Interessenten hæfter direkte og solidarisk for interessentskabets forpligtelser. Prioritetsgælden i BEGAH I/S er sikret ved pant i ejendomme.

Med sikkerhed i fast ejendom har selskabet udstedt ejerpantebreve på 900 t.kr., hvoraf 500 t.kr. af ejerpantebrevene er i egen beholdning. Selskabet er interessent i BEGAH I/S. Interessenten hæfter direkte og solidarisk for interessentskabets forpligtelser. BEGAH I/S har med sikkerhed i fast ejendom udstedt ejerpantebreve for i alt 3.535 t.kr., hvoraf 3.535 t.kr. af ejerpantebrevene er i egen beholdning.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.537 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme i BEGAH I/S udgør 1.350 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen ved fakturering. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen. Ledelsen anser betingelserne i årsregnskabslovens §32 for opfyldt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets danske modervirksomhed samt modervirksomhedens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Ved beregning af afskrivningerne indregnes en skønnet scrapværdi på 60%.

Bygninger

40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.



## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.