



## K. Busk Holding A/S

Julsøvænget 56  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 25374967

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.04.2021

---

**Ruth Busk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K. Busk Holding A/S

Julsøvænget 56

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 25374967

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Knud Busk

Ane-Marie Lauritsen

Ruth Busk

## Direktion

Knud Busk

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K. Busk Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13.04.2021

## Direktion

**Knud Busk**

## Bestyrelse

**Knud Busk**

**Ane-Marie Lauritsen**

**Ruth Busk**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i K. Busk Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for K. Busk Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 13.04.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Tonny Hummelgaard Knudsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28661

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsjendom samt formueforvaltning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af udlejningsejendommen er forløbet som forventet.

Der er i regnskabsåret ændret regnskabspraksis vedrørende målingen af selskabets faste ejendom, således at den faste ejendom nu måles til dagsværdi som investeringsejendom fremfor tidligere til kostpris. Det er ledelsens vurdering, at den ændrede regnskabspraksis medfører et mere retvisende billede af målingen af selskabets faste ejendom. De beløbsmæssige effekter af den ændrede regnskabspraksis er nærmere beskrevet under afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, jf. omtalen heraf i regnskabsnote 5.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>331.116</b>	<b>675.964</b>
Personaleomkostninger	1	(175.000)	(150.000)
Af- og nedskrivninger	2	(70.532)	(70.532)
<b>Driftsresultat</b>		<b>85.584</b>	<b>455.432</b>
Andre finansielle indtægter		322.445	709.918
Andre finansielle omkostninger	3	(318.558)	(17.296)
<b>Resultat før skat</b>		<b>89.471</b>	<b>1.148.054</b>
Skat af årets resultat	4	(23.972)	(226.064)
<b>Årets resultat</b>		<b>65.499</b>	<b>921.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	600.000
Overført resultat		(434.501)	321.990
<b>Resultatdisponering</b>		<b>65.499</b>	<b>921.990</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		10.800.000	10.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		274.059	344.591
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>11.074.059</b>	<b>11.144.591</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.074.059</b>	<b>11.144.591</b>
Tilgodehavende skat		140.938	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>140.938</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.872.466	7.167.290
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>6.872.466</b>	<b>7.167.290</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>617</b>	<b>270.113</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.014.021</b>	<b>7.437.403</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.088.080</b>	<b>18.581.994</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		11.638.265	12.072.766
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.638.265</b>	<b>13.172.766</b>
Udskudt skat		1.800.000	1.779.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.800.000</b>	<b>1.779.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.068.160	3.061.571
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.068.160</b>	<b>3.061.571</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	0	11.105
Bankgæld		77.968	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		43.000	68.000
Skyldig skat		0	50.530
Anden gæld		440.687	419.022
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>581.655</b>	<b>568.657</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.649.815</b>	<b>3.630.228</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.088.080</b>	<b>18.581.994</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	12.072.766	600.000	13.172.766
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	(434.501)	500.000	65.499
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>11.638.265</b>	<b>500.000</b>	<b>12.638.265</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	175.000	150.000
	<b>175.000</b>	<b>150.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	70.532	70.532
	<b>70.532</b>	<b>70.532</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	23.734	17.296
Dagsværdireguleringer	294.824	0
	<b>318.558</b>	<b>17.296</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	148.064
Ændring af udskudt skat	21.000	78.000
Regulering vedrørende tidligere år	2.972	0
	<b>23.972</b>	<b>226.064</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	6.527.166	552.660
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.527.166</b>	<b>552.660</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(208.069)
Årets afskrivninger	0	(70.532)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(278.601)</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.272.834	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.272.834</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.800.000</b>	<b>274.059</b>

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom beliggende i Silkeborg, der, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Der er anvendt et afkastkrav på ca. 6,5% pr. 31.12.2020 mod ca. 6,5% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere dagsværdien med ca. 900 t.kr., mens en formindskelse af afkastkravet på 0,5% vil forøge værdien med ca. 800 t.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.105	3.068.160	2.648.099
	<b>11.105</b>	<b>3.068.160</b>	<b>2.648.099</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Regnskabsmæssig værdi udgør 10.800 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår målingen af selskabets faste ejendom, der i regnskabsåret er ændret vedrørende målingen af selskabets faste ejendom, således at den faste ejendom nu måles til dagsværdi som investeringsejendom fremfor tidligere til kostpris.

Det er ledelsens vurdering, at den ændrede regnskabspraksis medfører et mere retvisende billede af målingen af selskabets faste ejendom.

Praksisændringen medfører en forøgelse af årets resultat før skat med 124 t.kr., mens egenkapitalen er forøget med 4.644 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte område er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### **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 nominal værdi.