

---

# ***Buen 12 ApS***

Novej 4, 6950 Ringkøbing

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 26 63 67 79

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/5 2018

Nina Bødtker  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Buen 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 25. maj 2018

## Direktion

Claus M. Bødtker  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Buen 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Buen 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Skjern, den 25. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

mne28667

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Buen 12 ApS  
Novej 4  
6950 Ringkøbing  
  
CVR-nr.: 26 63 67 79  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 31. maj 2002  
Regnskabsår: 16. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Ringkøbing

**Direktion** Claus M. Bødtker

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

**Advokat** Advokat Bjarne Bødtker  
Erhvervsparken 7  
6900 Skjern

**Pengeinstitut** Skjern Bank  
Banktorvet 3  
6900 Skjern

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål har bestået i udlejning er erhvervsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 95.758, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 250.437.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>220.394</b>	<b>198.992</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-42.813	-42.813
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>177.581</b>	<b>156.179</b>
Finansielle indtægter	2	25.188	4.783
Finansielle omkostninger		-80.002	-87.656
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.767</b>	<b>73.306</b>
Skat af årets resultat	3	-27.009	-16.127
<b>Årets resultat</b>		<b>95.758</b>	<b>57.179</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		95.758	57.179
		<b>95.758</b>	<b>57.179</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.132.668	2.175.481
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.132.668</b>	<b>2.175.481</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.132.668</b>	<b>2.175.481</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		92.341	87.944
Periodeafgrænsningsposter		0	6.009
<b>Tilgodehavender</b>		<b>92.341</b>	<b>93.953</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.120</b>	<b>180</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>93.461</b>	<b>94.133</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.226.129</b>	<b>2.269.614</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		125.437	29.679
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>250.437</b>	<b>154.679</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	297.154	270.145
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>297.154</b>	<b>270.145</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.090.262	1.186.727
Kreditinstitutter		95.375	207.555
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.185.637</b>	<b>1.394.282</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	96.465	93.366
Kreditinstitutter	7	281.297	271.568
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.938	0
Anden gæld		89.201	85.574
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>492.901</b>	<b>450.508</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.678.538</b>	<b>1.844.790</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.226.129</b>	<b>2.269.614</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	42.813	42.813
	<u><b>42.813</b></u>	<u><b>42.813</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.397	4.783
Valutakursreguleringer	20.791	0
	<u><b>25.188</b></u>	<u><b>4.783</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	27.009	16.127
	<u><b>27.009</b></u>	<u><b>16.127</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		2.592.646
Kostpris 31. december		<u>2.592.646</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		417.165
Årets afskrivninger		<u>42.813</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>459.978</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>2.132.668</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	29.679	154.679
Årets resultat	0	95.758	95.758
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>125.437</b>	<b>250.437</b>

Selskabskapitalen består af 1 anpart à nominelt DKK 125.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	309.337	301.037
Periodeafgrænsningsposter	1.274	1.274
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-13.457	-32.166
	<b>297.154</b>	<b>270.145</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	671.305	781.229
Mellem 1 og 5 år	418.957	405.498
Langfristet del	1.090.262	1.186.727
Inden for 1 år	96.465	93.366
	<b>1.186.727</b>	<b>1.280.093</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	95.375	207.555
Langfristet del	95.375	207.555
Inden for 1 år	95.500	104.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	185.797	167.568
Kortfristet del	281.297	271.568
	<b>376.672</b>	<b>479.123</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.132.668	2.175.481
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CBØ Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Ejerpantebreve TDKK 1.200 og pantebrev på TDKK 1.875 i ejendomme med bogført værdi på TDKK 2.133 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter og realkreditinstitutter.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

CBØ Holding ApS, Novej 4, 6950 Ringkøbing

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Buen 12 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CBØ Holding ApS, der fungerer som administrationsselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi. Hvis dette er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.