

# Büsing Larsen Ejendomme ApS

Birkhedevej 24, 8680 Ry

CVR-nr. 27 00 96 70

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2019.

---

Jani Büsing Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Büsing Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 13. maj 2019

**Direktion**

Jani Büsing Larsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Büsing Larsen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Büsing Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets Ethiske 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.

Silkeborg, den 13. maj 2019

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Poul Holmboe Borghus**

Statsautoriseret revisor  
mne21387

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Büsing Larsen Ejendomme ApS Birkhedevej 24 8680 Ry  CVR-nr.: 27 00 96 70 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jani Büsing Larsen
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S, Skanderborgvej 5, 8680 Ry
<b>Advokatforbindelse</b>	DK Advokaterne, Adelgade 83, 8660 Skanderborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel med erhvervs- og boligejendomme og udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Büsing Larsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	35-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>306.480</b>	<b>601.708</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.081.167	-863.229
<b>Driftsresultat</b>	<b>-774.687</b>	<b>-261.521</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.037	1.788
2 Øvrige finansielle omkostninger	-116.109	-346.880
<b>Resultat før skat</b>	<b>-869.759</b>	<b>-606.613</b>
Skat af årets resultat	-2.946	20.946
<b>Årets resultat</b>	<b>-872.705</b>	<b>-585.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-872.705	-585.667
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-872.705</b>	<b>-585.667</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	11.000.238	12.070.186
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.781	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.024.019</u>	<u>12.070.186</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.024.019</u></b>	<b><u>12.070.186</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.381.946	64.993
Andre tilgodehavender	1.978	25.424
Tilgodehavender i alt	<u>1.383.924</u>	<u>90.417</u>
Likvide beholdninger	9.471	3.495.779
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.393.395</u></b>	<b><u>3.586.196</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.417.414</u></b>	<b><u>15.656.382</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	5.154.075	6.026.780
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.279.075</b>	<b>6.151.780</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.448.310	6.757.288
8 Deposita	141.122	172.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.589.432	6.930.081
Kortfristet del af langfristet gæld	352.730	389.976
Gæld til pengeinstitutter	10.477	4.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.754	163.743
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.998.798
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.946	11.484
Periodeafgrænsningsposter	0	5.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	548.907	2.574.521
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.138.339</b>	<b>9.504.602</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.417.414</b>	<b>15.656.382</b>
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Særlige poster</b>		
Selskabet har foretaget en ekstraordinær nedskrivning på en ejendom med 975 tkr.		
Selskabet har i regnskabsåret haft ekstraordinære omkostninger til revisor og advokat i forbindelse med genoptagelse af selskabets hos Erhvervsstyrelsen. De ekstraordinære omkostninger skønnes til 150 tkr. og er udgiftsført i administrationsomkostninger.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	108.465
Andre finansielle omkostninger	<u>116.109</u>	<u>238.415</u>
	<b><u>116.109</u></b>	<b><u>346.880</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	14.609.446	23.366.284
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-8.756.838</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>14.609.446</u></b>	<b><u>14.609.446</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2018	-2.539.260	-2.022.254
Årets afskrivninger	-95.849	-98.058
Ekstraordinær nedskrivning til vurderet salgspris	-974.099	-1.417.810
Korrektion af afskrivninger tidligere år	0	125.984
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>872.878</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>-3.609.208</u></b>	<b><u>-2.539.260</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>11.000.238</u></b>	<b><u>12.070.186</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2018	47.000	47.000
Tilgang i årets løb	35.000	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>82.000</u></b>	<b><u>47.000</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2018	-47.000	-39.600
Årets afskrivninger	-11.219	-7.400
<b>Afskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>-58.219</u></b>	<b><u>-47.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>23.781</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	800.000
Regulering selskabskapital tidligere år	0	-675.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	6.026.780	6.612.447
Årets overførte overskud eller underskud	-872.705	-585.667
	<b><u>5.154.075</u></b>	<b><u>6.026.780</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.801.040	7.147.264
Heraf forfalder inden for 1 år	-352.730	-389.976
	<b><u>6.448.310</u></b>	<b><u>6.757.288</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.772.348</u>	<u>5.221.337</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita modtagne Skovvejen 99	85.210	102.160
Deposita modtagne Samsøgade 98	<u>55.912</u>	<u>70.633</u>
	<u><b>141.122</b></u>	<u><b>172.793</b></u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.801 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.000 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Büsing Larsen Holding ApS, CVR-nr. 26 57 49 27 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:62901741

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-05-14 10:05:16Z

NEM ID 

## Jani Vibeke Büsing Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-511906095359

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-05-14 16:04:24Z

NEM ID 

## Jani Vibeke Büsing Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-511906095359

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-05-14 16:04:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PKJ4W-JYJKD-U1DL8-EKSG-TOO1L-3QEZF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>