



## Buhl & Bønsøe Ejendomme ApS

Hassellunden 11  
2765 Smørum  
CVR-nr. 28156979

## Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.09.2021

---

**Klaus Buhl**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2020/21                           | 7  |
| Balance pr. 30.06.2021                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020/21                        | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Buhl & Bønsøe Ejendomme ApS

Hassellunden 11

2765 Smørum

CVR-nr.: 28156979

Hjemsted: Egedal

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## Direktion

Klaus Buhl

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Buhl & Bønsøe 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 16.09.2021

**Direktion**

**Klaus Buhl**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Buhl & Bønsøe Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Buhl & Bønsøe Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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.

København, den 16.09.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Kristian Galsgaard Serup**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33371

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for køb, salg og udlejning af ejendomme og enhver hermed forbunden aktivitet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 974 t. kr. mod et overskud på 985 t. kr. sidste år.

Årets resultat er vurderet tilfredsstillende og ledelsen forventer et lignende resultat for 2021/22.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020/21

|  | Note | 2020/21<br>kr.   | 2019/20<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>1.287.408</b> | <b>1.291.136</b> |
| Andre finansielle omkostninger         | 1    | (38.406)         | (27.190)         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>1.249.002</b> | <b>1.263.946</b> |
| Skat af årets resultat                 | 2    | (274.781)        | (278.930)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>974.221</b>   | <b>985.016</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret     |      | 1.000.000        | 1.000.000        |
| Overført resultat                      |      | (25.779)         | (14.984)         |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>974.221</b>   | <b>985.016</b>   |



# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

|                             | Note | 2020/21<br>kr.    | 2019/20<br>kr.    |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme       |      | 15.665.979        | 15.665.979        |
| <b>Materielle aktiver</b>   |      | <b>15.665.979</b> | <b>15.665.979</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>15.665.979</b> | <b>15.665.979</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>3.628.544</b>  | <b>1.957.440</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>3.628.544</b>  | <b>1.957.440</b>  |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>19.294.523</b> | <b>17.623.419</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2020/21<br>kr.    | 2019/20<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                             |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført overskud eller underskud              |      | 8.095.188         | 8.120.967         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret          |      | 1.000.000         | 1.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>                             |      | <b>9.220.188</b>  | <b>9.245.967</b>  |
| Udskudt skat                                   |      | 1.592.988         | 1.471.276         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |      | <b>1.592.988</b>  | <b>1.471.276</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                 |      | 4.628.669         | 5.247.321         |
| Skyldig skat                                   |      | 153.069           | 156.356           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>         | 3    | <b>4.781.738</b>  | <b>5.403.677</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser  | 3    | 548.000           | 342.500           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              |      | 2.929.428         | 951.804           |
| Skyldig skat                                   |      | 156.356           | 145.222           |
| Anden gæld                                     |      | 65.825            | 62.973            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         |      | <b>3.699.609</b>  | <b>1.502.499</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |      | <b>8.481.347</b>  | <b>6.906.176</b>  |
| <b>Passiver</b>                                |      | <b>19.294.523</b> | <b>17.623.419</b> |
| Eventualforpligtelser                          | 4    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser          | 5    |                   |                   |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 6    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 8.120.967                                      | 1.000.000  | 9.245.967        |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0  | (1.000.000)  | (1.000.000)      |
| Årets resultat            | 0                              | (25.779)                                       | 1.000.000  | 974.221          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>8.095.188</b>                               | <b>1.000.000</b>                                   | <b>9.220.188</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                            | 2020/21<br>kr. | 2019/20<br>kr. |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 38.406         | 27.190         |
|                            | <b>38.406</b>  | <b>27.190</b>  |

## 2 Skat af årets resultat

|                         | 2020/21<br>kr. | 2019/20<br>kr. |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat             | 153.069        | 156.356        |
| Ændring af udskudt skat | 121.712        | 122.574        |
|                         | <b>274.781</b> | <b>278.930</b> |

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020/21<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2019/20<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2020/21<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2020/21<br>kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 548.000  | 342.500  | 4.628.669  | 2.578.007                                |
| Skyldig skat                   | 0  | 0  | 153.069  | 0  |
|                                | <b>548.000</b>                                       | <b>342.500</b>                                       | <b>4.781.738</b>                                 | <b>2.578.007</b>                         |

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Buhl & Bønsøe Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.665.979 kr.

## 6 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Buhl & Bønsøe Holding ApS

# 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.

## 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 eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i takt med levering af ydelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

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

### **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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

#### **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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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