

## **Busk Invest ApS**

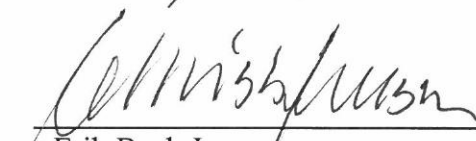
**Toldbodgade 21, 4. 14.  
8930 Randers NØ**

**CVR-nr. 32 94 89 95**

**Årsrapport for 2018**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8/5-19

  
Erik Busk Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Busk Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

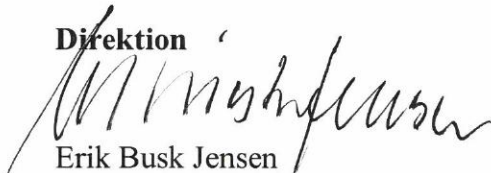
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 8. marts 2019

**Direktion**



Erik Busk Jensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Busk Invest ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Busk Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Randers, den 8. marts 2019

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

  
Heine Johansen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15974

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Busk Invest ApS  
Toldbodgade 21, 4. 14.  
8930 Randers NØ

CVR-nr.: 32 94 89 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 8. juni 2010

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Randers

### Direktion

Erik Busk Jensen, direktør

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

### Advokat

DLA Piper  
DOKK1  
8000 Aarhus C

### Pengeinstitut

Sparekassen Djursland  
Laggade 42  
8961 Allingåbro

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, samt handel, produktion og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 208.348, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.953.400.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Busk Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom, beliggende i Danmark og som er anskaffet i år 2010. Ejendommen er en erhvervsejendom med erhvervslejemål og en portnerbolig til beboelse.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendomme til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. Forventede drift-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grunde:

Erhvervsejendom med portnerbolig	10,2 %
----------------------------------	--------

En væsentlig faktor i fastansættelsen af dagsværdien er afkastprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/- ½% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på ca. 550 t.DKK.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>405.950</b>	<b>47.222</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-138.837</u>	<u>-164.209</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>267.113</b>	<b>-116.987</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-58.765</u>	<u>25.737</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>208.348</u></b>	<b><u>-91.250</u></b>
Overført resultat		<u>208.348</u>	<u>-91.250</u>
		<b><u>208.348</u></b>	<b><u>-91.250</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		11.500.000	11.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		183.726	179.048
<b>Tilgodehavender</b>		<b>183.726</b>	<b>179.048</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>42.897</b>	<b>328.220</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>226.623</b>	<b>507.268</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.726.623</b>	<b>12.007.268</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		208.333	208.333
Overført resultat		4.745.067	4.536.719
<b>Egenkapital</b>	3	<b>4.953.400</b>	<b>4.745.052</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.094.918	1.004.472
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.094.918</b>	<b>1.004.472</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.147.595	5.491.808
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.147.595</b>	<b>5.491.808</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	343.186	347.238
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.734	213.929
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.849	6.849
Anden gæld		167.941	197.920
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>530.710</b>	<b>765.936</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.678.305</b>	<b>6.257.744</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.726.623</b>	<b>12.007.268</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2018	2017	
	kr.	kr.	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	814	13.551	
Andre finansielle omkostninger	138.023	150.658	
	<b>138.837</b>	<b>164.209</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	-31.681	-116.183	
Årets udskudte skat	90.446	90.446	
	<b>58.765</b>	<b>-25.737</b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Virksomheds-	Overført	
	kapital	resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	208.333	4.536.719	4.745.052
Årets resultat	0	208.348	208.348
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>208.333</b>	<b>4.745.067</b>	<b>4.953.400</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld	Gæld	
	1. januar 2018	31. december 2018	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	5.839.046	5.490.781	343.186
	<b>5.839.046</b>	<b>5.490.781</b>	<b>3.084.863</b>

## Noter

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.491, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.DKK 11.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.DKK 4.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 0.