

Buis Ejendomme ApS

**Odensevej 82
5260 Odense S**

CVR nr. 40477055

**Årsrapport
1. jan. 2023 - 31. dec. 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
2. aug. 2024

Flemming Bui
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

3

Påtegninger

Ledespåtegning

4

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

5

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

9

Balance 31. dec. 2023

10

Noter

12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Buis Ejendomme ApS

Odensevej 82

5260 Odense S

CVR-nr: 40477055

Stiftelsesdato: 29. apr. 2019

Direktion: Flemming Bui

Regnskabsår: 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023 for Buis Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 2. aug. 2024

Direktion

Flemming Bui
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -1.833.962, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.571.005.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Bruttoresultat		1.696.033	1.595.666
Personaleomkostninger	1	0	-57.695
Andre driftsomkostninger		-850.305	-766.455
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.000	-6.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		839.728	765.516
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.358.339	1.403.888
Resultat før finansielle poster		-1.518.611	2.169.404
Andre finansielle indtægter	2	150.000	2.791
Øvrige finansielle omkostninger	3	-951.473	-845.036
Resultat før skat		-2.320.084	1.327.159
Skat af årets resultat		486.122	-432.790
Årets resultat		-1.833.962	894.369
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.833.962	894.369
Årets resultat		-1.833.962	894.369

Balance 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.677	15.677
Investeringsjendomme	4	19.444.827	21.701.047
		19.454.504	21.716.724
Materielle anlægsaktiver			
Anlægsaktiver i alt		19.454.504	21.716.724
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	156.710
Andre tilgodehavender		12.750	24.811
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	142.352
		12.750	323.873
Tilgodehavender			
		12.750	323.873
Omsætningsaktiver i alt			
		12.750	323.873
Aktiver i alt		19.467.254	22.040.597

Balance 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.531.005	6.364.966
Egenkapital		4.571.005	6.404.966
Hensættelse til udskudt skat		1.511.004	1.997.126
Hensatte forpligtelser		1.511.004	1.997.126
Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		10.332.731	10.591.087
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.332.731	10.591.087
Kortfristet gæld til banker		287.765	327.787
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		377.762	132.096
Kortfristede forudbetalinger fra kunder		194.615	86.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	43.394
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.921.079	1.918.391
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		207.539	207.539
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		45.004	332.111
Kortfristede forpligtelser		3.052.514	3.047.418
Gældsforpligtelser		13.385.245	13.638.505
Passiver i alt		19.467.254	22.040.597

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	56.521
Pensioner	0	947
Andre personaleomkostninger	0	227
I alt	0	57.695
Gennemsnitligt antal ansatte	0	1
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	2.791
Gældseftergivelse og lignende, finansielle indtægter	150.000	0
I alt	150.000	2.791
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	948.631	842.446
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.842	2.590
I alt	951.473	845.036
4. Investeringsejendomme		
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato		19.444.827
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen		-2.538.339

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved værdiansættelsen er anvendt et gennemsnit afkast på 9,0%, Ejendommene omfatter 95 % vedkommende boliglejemål i små byer rundt omkring Odense. De resterende vedrører erhvervslejemål.

Såfremt afkastkravet falder med 0,5 % falder værdien af ejendomme med 1.215 t.kr.

Såfremt afkastkravet stiger med 0,5 % falder værdien af ejendomme med 3.382 t.kr.

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	10.591.087	10.332.731	8.261.290
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
I alt	10.591.087	10.332.731	8.261.290
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Buis Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets årsrapport.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Flemming Bui

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bui

Direktør

Direktør

ID: f6fad774-1390-4765-9909-f711a3ec30b4

Tidspunkt for underskrift: 02-08-2024 kl.: 14:14:42

Underskrevet med MitID



Flemming Bui

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bui

Direktør

Dirigent

ID: f6fad774-1390-4765-9909-f711a3ec30b4

Tidspunkt for underskrift: 02-08-2024 kl.: 14:14:42

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b2a4f1PzkPM251974487

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.