

# Buchholtz Ejendomme ApS

Johs Haresvej 2, 4863 Eskilstrup

CVR-nr. 21 41 61 85

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2019.

---

Claus Buchholtz  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Buchholtz 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Eskilstrup, den 11. juli 2019

### **Direktion**

Claus Buchholtz

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til anpartshaveren i Buchholtz Ejendomme ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Buchholtz Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 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 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.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Selskabet har i regnskabsåret ikke foretaget rettidige indberetninger af momstilsvær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er berigtiget i regnskabsåret.

I henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 9, stk. 1, 6. punkt skal vi oplyse, at ledelsen ikke har indsendt årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **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 11. juli 2019

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
mne27757

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Buchholtz Ejendomme ApS Johs Haresvej 2 4863 Eskilstrup
	CVR-nr.: 21 41 61 85
	Stiftet: 1. januar 1999
	Hjemsted: Guldborgsund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Buchholtz
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Modervirksomhed</b>	Buchholtz ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsvirksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ikke særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 144.481 mod 127.271 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 77.864 mod 53.458 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likviditet er anstrengt og har bevirket, at selskabet ikke har kunnet betale sine kreditorer til forfaldstid.

Selskabets ledelse forventer at selskabets nuværende kreditfaciliteter og de fremadrettede forventninger til selskabets tilvejebringelse af nødvendig likviditet er tilstrækkelige til at selskabet kan betragtes som værende en going concern. Det er ledelsens vurdering at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, og årsregnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2019.

Ledelsens forventninger underbygges af en positiv indtjening frem til aflæggelsestidspunktet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Buchholtz Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Buchholtz Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>144.481</b>	<b>127.271</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-213	-87
<b>Driftsresultat</b>	<b>144.268</b>	<b>127.184</b>
2 Andre finansielle indtægter	33.617	32.222
3 Øvrige finansielle omkostninger	-78.889	-90.064
<b>Resultat før skat</b>	<b>98.996</b>	<b>69.342</b>
4 Skat af årets resultat	-21.132	-15.884
<b>Årets resultat</b>	<b>77.864</b>	<b>53.458</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	77.864	53.458
<b>Disponeret i alt</b>	<b>77.864</b>	<b>53.458</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Grunde og bygninger	2.200.000	2.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.200.000	2.200.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.200.000</b>	<b>2.200.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	876.099	838.366
Tilgodehavende selskabsskat	0	4.116
Andre tilgodehavender	2.727	0
Tilgodehavender i alt	878.826	842.482
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>878.826</b>	<b>842.482</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.078.826</b>	<b>3.042.482</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	130.000	130.000
7 Overført resultat	625.337	547.473
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>755.337</b>	<b>677.473</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	242.000	222.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>242.000</b>	<b>222.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	525.094	640.779
Langfristede gældsforpligtelser i alt	525.094	640.779
8 Gældsforpligtelser	116.000	175.000
Gæld til pengeinstitutter	50.362	51.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.305.877	1.217.094
Selskabsskat	1.132	0
Anden gæld	18.024	18.286
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.556.395	1.502.230
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.081.489</b>	<b>2.143.009</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.078.826</b>	<b>3.042.482</b>

- 1 Selskabets økonomiske situation
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter
- 11 Nærtstående parter

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Selskabets økonomiske situation</b>		
Selskabets likviditet er anstrengt og har bevirket, at selskabet ikke har kunnet betale sine kreditorer til forfaldstid.		
Selskabets ledelse forventer at selskabets nuværende kreditfaciliteter og de fremadrettede forventninger til selskabets tilvejebringelse af nødvendig likviditet er tilstrækkelige til at selskabet kan betragtes som værende en going concern. Det er ledelsens vurdering at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, og årsregnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.		
Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2019.		
Ledelsens forventninger underbygges af en positiv indtjening frem til aflæggelsestidspunktet.		
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
I beløbet indgår renter fra tilknyttede virksomheder med kr. 33.617.		
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
I beløbet indgår renter til tilknyttede virksomheder med kr. 49.470.		
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.132	-4.116
Årets regulering af udskudt skat	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<b><u>21.132</u></b>	<b><u>15.884</u></b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>2.419.239</u>	<u>2.419.239</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>2.419.239</u></b>	<b><u>2.419.239</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2018	<u>-219.239</u>	<u>-219.239</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>-219.239</u></b>	<b><u>-219.239</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>2.200.000</u></b>	<b><u>2.200.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
<b>6. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	130.000	130.000		
	<b>130.000</b>	<b>130.000</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2018	547.473	494.015		
Årets overførte overskud eller underskud	77.864	53.458		
	<b>625.337</b>	<b>547.473</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2018</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	116.000	73.163	641.094	815.779
	<b>116.000</b>	<b>73.163</b>	<b>641.094</b>	<b>815.779</b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der, udover den opførte proritetsgæld tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 720, som er lagt til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabs engagement med kreditinstitutter.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

### **10. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### **11. Nærtstående parter**

#### **Transaktioner**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen :

Buchholtz ApS, Johs Haresvej 2, 4863 Eskilstrup

Aktieselskabet af 01.01.2011, Amaliegade 6, 1256 København K