

Buchholtz Ejendomme ApS

Johs Haresvej 2, 4863 Eskilstrup

CVR-nr. 21 41 61 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2017.

Claus Buchholtz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Eskilstrup, den 6. juli 2017

Direktion

Claus Buchholtz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Buchholtz Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Buchholtz Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabets ledelse har i note 1 foretaget en beskrivelse af selskabets økonomiske situation, som vi finder fyldestgørende.

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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 revision 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 revisionen 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 6. juli 2017

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Claus Buchholtz
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Modervirksomhed	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 144.588 mod 144.533 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 52.939 mod 211.129 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 2017.

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 med tilvalg af regler i regnskabsklasse C.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	144.588	144.533
Værdiregulering af investeringsejendomme	-23.504	-19.586
Driftsresultat	121.084	124.947
2 Andre finansielle indtægter	30.452	236.446
3 Øvrige finansielle omkostninger	-75.803	-85.636
Resultat før skat	75.733	275.757
4 Skat af årets resultat	-22.794	-64.628
Årets resultat	52.939	211.129
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	52.939	211.129
Disponeret i alt	52.939	211.129

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	804.938	748.114
	Tilgodehavende selskabsskat	1.206	26.372
	Andre tilgodehavender	<u>2.774</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>808.918</u>	<u>774.486</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>808.918</u>	<u>774.486</u>
	Aktiver i alt	<u>3.008.918</u>	<u>2.974.486</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	130.000	130.000
7 Overført resultat	494.015	441.076
Egenkapital i alt	624.015	571.076
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	202.000	178.000
Hensatte forpligtelser i alt	202.000	178.000
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	815.178	965.757
Langfristede gældsforpligtelser i alt	815.178	965.757
8 Gældsforpligtelser	174.000	172.000
Gæld til pengeinstitutter	51.142	52.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.027.202	992.520
Anden gæld	95.381	22.399
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.367.725	1.259.653
Gældsforpligtelser i alt	2.182.903	2.225.410
 Passiver i alt	 3.008.918	 2.974.486

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

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Selskabets økonomiske situation		
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 2017.		
Ledelsens forventninger underbygges af en positiv indtjening frem til aflæggelsestidspunktet.		
2. Andre finansielle indtægter		
I beløbet indgår renter fra tilknyttede virksomheder med kr. 30.452.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
I beløbet indgår renter til tilknyttede virksomheder med kr. 39.602.		
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-1.206	-26.372
Årets regulering af udskudt skat	<u>24.000</u>	<u>91.000</u>
	<u>22.794</u>	<u>64.628</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	<u>2.419.239</u>	<u>2.419.239</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.419.239</u>	<u>2.419.239</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>-219.239</u>	<u>-219.239</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>-219.239</u>	<u>-219.239</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	441.076	229.947
Årets overførte overskud eller underskud	<u>52.939</u>	<u>211.129</u>
	<u>494.015</u>	<u>441.076</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>174.000</u>	<u>271.469</u>	<u>989.178</u>	<u>1.137.757</u>
	<u>174.000</u>	<u>271.469</u>	<u>989.178</u>	<u>1.137.757</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der, udover den opførte prioritetsgæld tinglyst ejerpantebrev 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 Buchholtz ApS som administrationselskab 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.

Noter

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

Ejerforhold

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