

*erhvervs- og
selskabsstyrelsen*

Buch&Nørgaard ejendomme A/S

***Kleinsvej 7
4930 Maribo***

CVR-nr. 28848420

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2015 til 31. december 2015***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/6 2016

Jan Buch
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Buch og Nørgaard Ejendomme A/S Kleinsvej 7 4930 Maribo
	CVR-nr.: 28 84 84 20 Stiftet: 15. juni 2005 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 895
Bestyrelse	Jens Brandt Jan Buch Inge Jensen Nørgaard
Direktion	Jan Buch
Pengeinstitut	Nordea Bank
Ejerforhold	Jan Buch, , Inge Jensen Nørgaard, ,

SELSKABSOPLYSNINGER

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb/salg og udlejning af fast ejendom, samt andet efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret som er selskabets 11. har haft en tilfredsstillende omsætning og indtjening. Ledelsen anser derfor årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Buch og Nørgaard Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles til kostpris. Ejendommens dagsværdi beregnes og oplyses i en note, dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	3.263.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet i regnskabet.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	287.529	217
1 Personaleomkostninger	-15.000	-87
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-16.677	-16
DRIFTSRESULTAT	255.852	114
Andre finansielle indtægter	25.000	30
Andre finansielle omkostninger	-50.552	-51
RESULTAT FØR SKAT	230.300	93
Skat af årets resultat	-98.491	2
ÅRETS RESULTAT	131.809	95
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	100
Overført resultat	30.609	-5
DISPONERET I ALT	131.809	95

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
2 Grunde og bygninger.....	5.155.132	5.171
Materielle anlægsaktiver	5.155.132	5.171
ANLÆGSAKTIVER	5.155.132	5.171
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.232.189	1.232
Andre tilgodehavender	37.169	35
Periodeafgrænsningsposter.....	16.625	17
Tilgodehavender	1.285.983	1.284
Likvide beholdninger	33.289	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.319.272	1.284
AKTIVER	6.474.404	6.455

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Overkursfond.....	2.181.251	2.181
Overført resultat	938.624	908
3 EGENKAPITAL	3.619.875	3.589
Hensættelse til udskudt skat	340.991	289
HENSATTE FORPLIGTELSER	340.991	289
Prioritetsgæld	1.898.741	1.965
Deposita.....	111.475	111
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.010.216	2.076
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	68.000	68
Kreditinstitutter	0	20
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	14.447	14
5 Gæld til associerede virksomheder.....	28.298	18
Selskabsskat	6.839	23
Anden gæld	146.717	128
Udbytte for regnskabsåret	101.200	100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	137.821	130
Kortfristede gældsforpligtelser	503.322	501
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.513.538	2.577
PASSIVER	6.474.404	6.455
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		
9 Ejerforhold		

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	15.000	85
Andre omkostninger til social sikring	0	2
Personaleomkostninger i alt	15.000	87

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	5.205.163
Kostpris 31. december 2015	5.205.163
Af-/nedskrivninger, primo.....	-33.354
Årets af-/nedskrivninger.....	-16.677
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-50.031
Materielle anlægsaktiver i alt.....	5.155.132

Ejendomsvurdering udgør for 2015 kr. 4.440.000
 Dagsværdi ved en forrentning på 5,75% udgør kr. 4.450.000

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overkursfond.....	2.181.251	0	2.181.251
Overført resultat	908.015	30.609	938.624
	3.589.266	30.609	3.619.875

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.032.539	1.966.741	68.000	1.626.741
Deposita.....	111.475	111.475	0	0
	<u>2.144.014</u>	<u>2.078.216</u>	<u>68.000</u>	<u>1.626.741</u>

	2015	2014 kr. 1000
5 Gæld til associerede virksomheder		
Gæld til Buch og Nørgaard revision.....	28.298	18
Gæld til associerede virksomheder i alt	<u>28.298</u>	<u>18</u>

6 Eventualposter mv.
Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
På ejendomme er der tinglyst realkreditpantebreve på kr. 2.282.000 til sikkerhed for prioritetsgæld
På ejendomme er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 250.000 som ligger til sikkerhed for mellemværende med banken.
Den bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 31/12-2015 kr. 5.155.133

8 Nærtstående parter
Buch og Nørgaard Ejendomme A/S's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Jan Buch
Inge Jensen Nørgaard

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Ingen

Transaktioner med nærtstående parter

Ingen

NOTER

	2014
2015	kr. 1000

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Jan Buch
Inge Jensen Nørgaard