

*erhvervs- og  
selskabsstyrelsen*

***Buch&Nørgaard ejendomme A/S***

***Kleinsvej 7  
4930 Maribo***

***CVR-nr. 28848420***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. januar 2016 til 31. december 2016***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14/6 2017

---

Jan Buch  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 3 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 4 |
|---------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6 |
|-------------------------------|---|

|                        |   |
|------------------------|---|
| Resultatopgørelse..... | 8 |
|------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|            |    |
|------------|----|
| Noter..... | 11 |
|------------|----|

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## 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**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

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”.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet X ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsejendomme 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 erhvervsejendomme 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

#### **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.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

|  | 2016           | 2015<br>kr. 1000 |
|--|----------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>305.910</b> | <b>288</b>       |
| Personaleomkostninger .....  | -10.000        | -15              |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -16.677        | -18              |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>279.233</b> | <b>255</b>       |
| Andre finansielle indtægter .....  | 25.000         | 25               |
| Andre finansielle omkostninger .....                                       | -54.091        | -50              |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>250.142</b> | <b>230</b>       |
| Skat af årets resultat .....   | -71.748        | -98              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>178.394</b> | <b>132</b>       |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                     |                |                  |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....                                | 103.400        | 101              |
| Overført resultat .....  | 74.994         | 31               |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>178.394</b> | <b>132</b>       |



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

|  | 2016             | 2015<br>kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                           | 5.138.455        | 5.155            |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>               | <b>5.138.455</b> | <b>5.155</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                          | <b>5.138.455</b> | <b>5.155</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....  | 0                | 0                |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder ..... | 1.207.189        | 1.232            |
| Andre tilgodehavender .....                        | 69.056           | 37               |
| Periodeafgrænsningsposter .....                    | 16.625           | 17               |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                        | <b>1.292.870</b> | <b>1.286</b>     |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>                  | <b>22.068</b>    | <b>33</b>        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                      | <b>1.314.938</b> | <b>1.319</b>     |
| <b>AKTIVER.....</b>                                | <b>6.453.393</b> | <b>6.474</b>     |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

|   | 2016             | 2015<br>kr. 1000 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 500.000          | 500              |
| Overkursfond.....   | 2.181.251        | 2.181            |
| Overført resultat.....                                    | 1.013.618        | 939              |
| <b>1 EGENKAPITAL.....</b>                                 | <b>3.694.869</b> | <b>3.620</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat .....                        | 328.486          | 341              |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                        | <b>328.486</b>   | <b>341</b>       |
| Prioritetsgæld.....                                       | 1.833.884        | 1.899            |
| Deposita .....  | 126.475          | 111              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>               | <b>1.960.359</b> | <b>2.010</b>     |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 68.000           | 68               |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....                  | 17.197           | 14               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....             | 45.000           | 0                |
| Gæld til associerede virksomheder .....                   | 49.690           | 28               |
| Selskabsskat .....  | 37.000           | 7                |
| Anden gæld .....  | 56.294           | 147              |
| Udbytte for regnskabsåret.....                            | 103.400          | 101              |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....            | 93.098           | 138              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>               | <b>469.679</b>   | <b>503</b>       |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                           | <b>2.430.038</b> | <b>2.513</b>     |
| <b>PASSIVER.....</b>                                      | <b>6.453.393</b> | <b>6.474</b>     |
| <b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>            |                  |                  |

NOTER

|                         | Primo            | Forslag til<br>resultatdisponer-<br>ing | Ultimo           |
|-------------------------|------------------|---|------------------|
| <b>1 Egenkapital</b>    |                  |   |                  |
| Virksomhedskapital..... | 500.000          | 0                                       | 500.000          |
| Overkursfond.....       | 2.181.251        | 0                                       | 2.181.251        |
| Overført resultat.....  | 938.624          | 74.994                                  | 1.013.618        |
|                         | <u>3.619.875</u> | <u>74.994</u>                           | <u>3.694.869</u> |

**2 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. 31/12-2016 kr. 5.138.455