


Schulz Ejendomme ApS
CVR-nr. 30703227
Herningvej 11
4800 Nykøbing F

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent



Navn: Ole Schulz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Schulz Ejendomme ApS
Herningvej 11
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 30703227

Stiftet: 28.06.2007

Hjemsted: Guldborgsund

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ole Schulz, direktør

Bank

Danske Bank
Torvet 6, 3.
4100 Ringsted

Advokat

Advodan
C.E. Christiansens Vej 2
4930 Maribo

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Schulz Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 30.05.2016

Direktion

Ole Schulz
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Schulz Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Schulz Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven,.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Nykøbing F, den 30.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Glenn Hartmann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 48 t.kr. før skat, hvilket vurderes tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for 2016 på niveau med indeværende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, efter kontraktmæssige forhold. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af omkostninger, der direkte knytter sig til udlejning ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		310.653	304
Af- og nedskrivninger	1	<u>(109.030)</u>	<u>(109)</u>
Driftsresultat		201.623	195
Andre finansielle indtægter	2	0	22
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(153.314)</u>	<u>(139)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		48.309	78
Skat af ordinært resultat	4	<u>(11.856)</u>	<u>(19)</u>
Årets resultat		<u>36.453</u>	<u>59</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>36.453</u>	<u>59</u>
		<u>36.453</u>	<u>59</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.042.741	5.151
Materielle anlægsaktiver	5	<u>5.042.741</u>	<u>5.151</u>
 Anlægsaktiver		 <u>5.042.741</u>	 <u>5.151</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		187.035	167
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>18</u>
Tilgodehavender		<u>187.035</u>	<u>185</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>187.035</u>	 <u>185</u>
 Aktiver		 <u>5.229.776</u>	 <u>5.336</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	200.000	200
Overført overskud eller underskud		403.877	367
Egenkapital		<u>603.877</u>	<u>567</u>
Udskudt skat	7	869.988	877
Hensatte forpligtelser		<u>869.988</u>	<u>877</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.688.085	2.839
Anden gæld		106.500	113
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.794.585</u>	<u>2.952</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	153.190	150
Bankgæld		5.591	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		700.693	703
Skyldig selskabsskat		19.236	21
Anden gæld		47.116	35
Periodeafgrænsningsposter		35.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>961.326</u>	<u>940</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.755.911</u>	<u>3.892</u>
Passiver		<u>5.229.776</u>	<u>5.336</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	367.424	567.424
Årets resultat	0	36.453	36.453
Egenkapital ultimo	200.000	403.877	603.877

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	109.030	109
	<u>109.030</u>	<u>109</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	22
	<u>0</u>	<u>22</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.047	19
Øvrige finansielle omkostninger	129.267	120
	<u>153.314</u>	<u>139</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	19.236	21
Ændring af udskudt skat	(7.380)	(2)
	<u>11.856</u>	<u>19</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.022.307
Kostpris ultimo		<u>6.022.307</u>
Af- og nedskrivninger primo		(870.536)
Årets afskrivninger		(109.030)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(979.566)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.042.741</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	200	1.000,00	200.000
	<u>200</u>		<u>200.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	869.988	877
	<u>869.988</u>	<u>877</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	150	153.190	2.688.085	2.036.557
Anden gæld	0	0	106.500	0
	<u>150</u>	<u>153.190</u>	<u>2.794.585</u>	<u>2.036.557</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ole Schulz Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 1.540 t.kr. med pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.043 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for bankengagement i den tilknyttede virksomhed Ole Schulz Biler ApS er deponeret ovenstående ejerpantebrev nom. 1.540 t.kr. med pant i ejendomme. Det samlede bankengagement i Ole Schulz Biler ApS pr. 31.12.2015 udgør et træk på 7.460 t.kr. samt garantier på 600 t.kr.