

## ÅRSRAPPORT 2017

### Birchs Ejendomme ApS

Toldbodvej 9  
4600 Køge

CVR nr. 26727863

#### Indsender:

HR Revision Køge  
Quistgårdsvej 9  
4600 Køge

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 8. marts 2018

#### Dirigent

Josef Birch

---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter	13

## Selskabet

Birchs Ejendomme ApS  
Toldbodvej 9  
4600 Køge

Fax: 6532 5071

CVR-nr.: 26727863  
Stiftelsesdato: 1. januar 2002  
Hjemsted: Køge Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Signe Birch  
Josef Birch

## Revision

Revision er fravalgt.

## Bankforbindelse

Nykredit  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
8. marts 2018, på selskabet adresse.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at udlejning af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

**Usædvanlige forhold**

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Forventet udvikling**

Ledelsen forventer den positive udvikling fortsætter med positivt resultat næste år.

**Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Birchs Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet.

Selskabets ledelse har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 8. marts 2018

**Direktion:**

Signe Birch

Josef Birch

### Til selskabets ledelse:

På Grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for Birchs Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, vi har modtaget til brug for opstilling af årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 8. marts 2018

**HR Revision Køge cvr-nr: 28 84 25 62**

Leif Jacobsen  
Registreret revisor FSR

mne559

Årsrapporten for Birchs Ejendomme ApS 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

## 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 og nedskrivninger. 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendomme optages til offentlig vurdering. Der afskrives ikke på selskabets ejendomme, da det ikke skønnes at disse værdiforringes grundet udlejning til beboelse m.v.

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.

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

## Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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 afskrivninger.

## Tilgodehavender

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

## Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Skyldig skat 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 være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste/-tab	166.816	294.825
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	135.600	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>302.416</b>	<b>294.825</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	8.558	5.850
Andre finansielle indtægter	1.285	5.262
Andre finansielle omkostninger	-142.055	-266.468
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>170.204</b>	<b>39.469</b>
Skat af årets resultat	-149.821	-11.123
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20.383</b>	<b>28.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	52.900	0
Overført resultat	-32.517	28.346
<b>Disponeret i alt</b>	<b>20.383</b>	<b>28.346</b>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
1. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	8.700.000	11.571.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.700.000</b>	<b>11.571.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.700.000</b>	<b>11.571.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.750	28.197
Skatteaktiv	0	48.235
Andre tilgodehavender	879	42.078
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>22.629</b>	<b>118.510</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	92.793	44.388
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>92.793</b>	<b>44.388</b>
Likvide beholdninger	1.209.384	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.209.384</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.324.806</b>	<b>162.898</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>10.024.806</b>	<b>11.733.898</b>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	3.097.321	3.097.321
Reserve for opskrivninger	281.366	-465.659
Overført resultat	1.777.346	1.809.864
Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.900	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.708.933</b>	<b>4.941.526</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	101.586	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>101.586</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.787.960	6.026.482
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.787.960</b>	<b>6.026.482</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	0	94.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.693	78.962
Anden gæld	273.175	310.563
Periodeafgrænsningsposter	49.360	28.600
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	41.099	252.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>426.327</b>	<b>765.890</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.214.287</b>	<b>6.792.372</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.024.806</b>	<b>11.733.898</b>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
3. Eventualposter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	12.318.025	22.990
Afgang	-3.753.605	0
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>8.564.420</b>	<b>22.990</b>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
Af- og nedskrivninger, primo	0	-22.990
Korrektion afhændede	135.580	0
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>135.580</b>	<b>-22.990</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>8.700.000</b>	<b>0</b>
<b>2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		
<b>3. Eventualposter</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		