

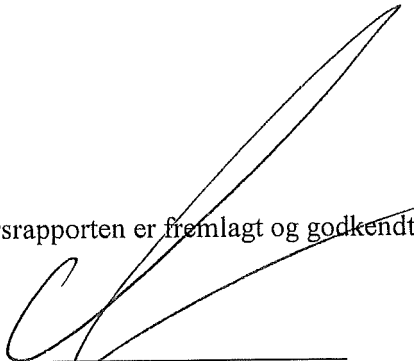
B.I.G. Ejendomme A/S
Spinkebjerg 25, Gjellerup, 7400 Herning

CVR-nr. 27 27 08 75

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17 / 11 2016



Michael Bjørno Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for B.I.G. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

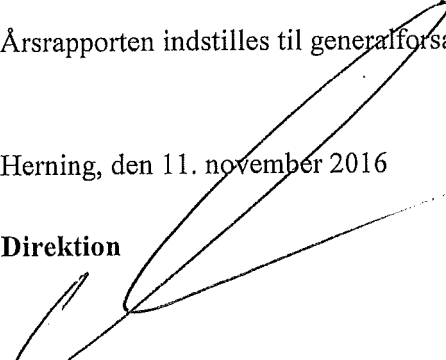
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

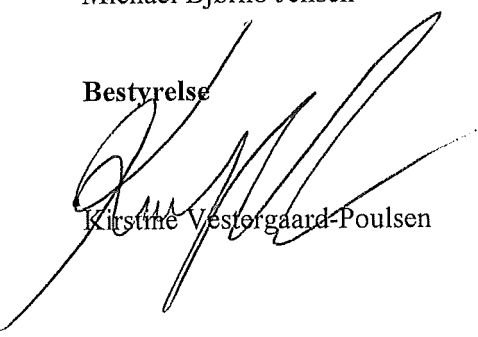
Herning, den 11. november 2016

Direktion

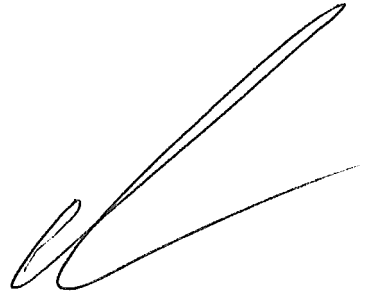


Michael Bjørno Jensen

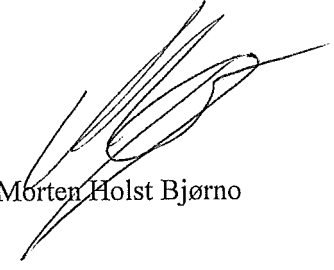
Bestyrelse



Kirstine Vestergaard-Poulsen



Michael Bjørno Jensen



Mørten Holst Bjørno

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i B.I.G. Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.I.G. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 11. november 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Kenn Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	B.I.G. Ejendomme A/S Spinkebjerg 25, Gjellerup 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 27 08 75
	Stiftet: 19. juni 2003
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Kirstine Vestergaard-Poulsen Michael Bjørno Jensen Morten Holst Bjørno
Direktion	Michael Bjørno Jensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af udlejningsejendommen Virkelyst 30-32, Herning.

Selskabet er med virkning pr. 1. oktober 2015 fusioneret med søsterselskabet Zartow A/S med B.I.G. Ejendomme A/S som det fortsættende selskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillendet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B.I.G. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Som omtalt i ledelsesberetningen er der med virkning pr. 1. oktober 2015 gennemført en skattefri fusion med dattervirksomheden Zartow A/S. Fusionen er gennemført efter sammenlægningsmetoden uden ændring af sammenligningstal.

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

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	40 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - 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.

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 B.I.G. Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendom	18.000	78.000
Omkostninger til råvarer og hjælpemidler	-13.586	0
Andre eksterne omkostninger	-165.998	-13.252
Omkostninger vedrørende udlejningsejendom	-88.105	-23.500
Bruttoresultat	-249.689	41.248
Personaleomkostninger	-6.066	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-151.134	-137.871
Resultat før finansielle poster	-406.889	-96.623
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.345	0
Andre finansielle indtægter	511	0
1 Andre finansielle omkostninger	-20.973	-117.637
Resultat før skat	-405.006	-214.260
2 Skat af årets resultat	88.300	49.000
Årets resultat	-316.706	-165.260
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-316.706	-165.260
Disponeret i alt	-316.706	-165.260

Balance 30. september

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.170.444	3.308.315
4	Produktionsanlæg og maskiner	0	0
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	352.036	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.522.480</u>	<u>3.308.315</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.522.480</u>	<u>3.308.315</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.152.088	0
	Andre tilgodehavender	0	78.000
	Tilgodehavender i alt	<u>1.152.088</u>	<u>78.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>61.887</u>	<u>75.091</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.213.975</u>	<u>153.091</u>
	Aktiver i alt	<u>4.736.455</u>	<u>3.461.406</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
6	Aktiekapital	1.280.000	500.000
8	Reserve for opskrivninger	305.662	305.662
9	Overført resultat	1.076.449	358.046
	Egenkapital i alt	<u>2.662.111</u>	<u>1.163.708</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>490.000</u>	<u>613.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>490.000</u>	<u>613.000</u>
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitut	1.518.181	1.518.181
	Deposita	<u>0</u>	<u>100.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.518.181</u>	<u>1.618.181</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	53.707
	Anden gæld	<u>66.163</u>	<u>12.810</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>66.163</u>	<u>66.517</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.584.344</u>	<u>1.684.698</u>
	Passiver i alt	<u>4.736.455</u>	<u>3.461.406</u>
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	11.550	11.550
Andre finansielle omkostninger	9.423	106.087
	<u>20.973</u>	<u>117.637</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-69.000	-49.000
Sambeskatningsbidrag	-19.300	0
	<u>-88.300</u>	<u>-49.000</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	4.166.027	4.166.027
Kostpris 30. september	<u>4.166.027</u>	<u>4.166.027</u>
Opskrivninger 1. oktober	391.875	391.875
Opskrivninger 30. september	<u>391.875</u>	<u>391.875</u>
Afskrivninger 1. oktober	-1.249.587	-1.111.716
Årets afskrivninger	-137.871	-137.871
Afskrivninger 30. september	<u>-1.387.458</u>	<u>-1.249.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.170.444</u>	<u>3.308.315</u>
4. Produktionsanlæg og maskiner		
Tilgang, fusion Zartow A/S	3.108.919	0
Kostpris 30. september	<u>3.108.919</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober, fusion Zartow A/S	-3.108.919	0
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-3.108.919</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang, fusion Zartow A/S	365.299	0
Kostpris 30. september	<u>365.299</u>	<u>0</u>
Årets af-/nedskrivninger	-13.263	0
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-13.263</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>352.036</u>	<u>0</u>
6. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober	500.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	780.000	0
	<u>1.280.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
7. Overkurs ved emission		
Årets overkurs ved emission	1.035.109	0
Overført til overført resultat	-1.035.109	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	305.662	293.906
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	0	11.756
	<u>305.662</u>	<u>305.662</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	358.046	535.062
Overført fra overkurs ved emission	1.035.109	0
Overført til reserve for opskrivninger	0	-11.756
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-316.706</u>	<u>-165.260</u>
	<u>1.076.449</u>	<u>358.046</u>
10. Gæld til realkreditinstitut		
Nykredit, nom 1.540.000 kr.	1.540.000	1.540.000
Låneomkostninger	<u>-21.819</u>	<u>-21.819</u>
	<u>1.518.181</u>	<u>1.518.181</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.170 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 3.450 t.kr. med pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er ikke sikkerhedsstillet for gæld.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B.I.G. Herning 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.

Noter

Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.