

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

CVR-nr. 27 27 08 75

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2017

Michael Bjørno Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. december 2017

Direktion

Michael Bjørno Jensen

Bestyrelse

Kirstine Vestergaard-Poulsen

Michael Bjørno Jensen

Morten 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 2016 - 30. september 2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 6. december 2017

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 264 t.kr., hvilket skyldes manglende aktivitet i året.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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.

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.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 kildeskatter 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.

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendom	18.000	18.000
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	0	-13.587
Andre eksterne omkostninger	-127.835	-165.998
Omkostninger vedrørende udlejningsejendom	<u>-80.144</u>	<u>-88.104</u>
Bruttoresultat	-189.979	-249.689
1 Personaleomkostninger	0	-6.066
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-151.134</u>	<u>-151.134</u>
Resultat før finansielle poster	-341.113	-406.889
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.330	22.345
Andre finansielle indtægter	0	511
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-20.715</u>	<u>-20.973</u>
Resultat før skat	-340.498	-405.006
3 Skat af årets resultat	<u>76.358</u>	<u>88.300</u>
Årets resultat	-264.140	-316.706
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-264.140</u>	<u>-316.706</u>
Disponeret i alt	-264.140	-316.706

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	3.032.573	3.170.444
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>338.773</u>	<u>352.036</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.371.346</u>	<u>3.522.480</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.371.346</u>	<u>3.522.480</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	959.690	1.152.088
	Andre tilgodehavender	<u>109</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>959.799</u>	<u>1.152.088</u>
	Likvide beholdninger	<u>29.944</u>	<u>61.887</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>989.743</u>	<u>1.213.975</u>
	Aktiver i alt	<u>4.361.089</u>	<u>4.736.455</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Aktiekapital	1.280.000	1.280.000
8 Reserve for opskrivninger	305.662	305.662
9 Overført resultat	812.309	1.076.449
Egenkapital i alt	<u>2.397.971</u>	<u>2.662.111</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	514.000	490.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>514.000</u>	<u>490.000</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	1.350.481	1.432.910
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.350.481</u>	<u>1.432.910</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	83.637	85.271
Anden gæld	15.000	66.163
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>98.637</u>	<u>151.434</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.449.118</u>	<u>1.584.344</u>
Passiver i alt	<u>4.361.089</u>	<u>4.736.455</u>
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	5.767
Andre omkostninger til social sikring	0	299
	<u>0</u>	<u>6.066</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.228	11.550
Andre finansielle omkostninger	9.487	9.423
	<u>20.715</u>	<u>20.973</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	24.000	-69.000
Sambeskatningsbidrag	-100.358	-19.300
	<u>-76.358</u>	<u>-88.300</u>
4. 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>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-1.387.458	-1.249.587
Årets afskrivninger	-137.871	-137.871
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-1.525.329</u>	<u>-1.387.458</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.032.573</u>	<u>3.170.444</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	365.299	0
Tilgang, fusion Zartow A/S	<u>0</u>	<u>365.299</u>
Kostpris 30. september	<u>365.299</u>	<u>365.299</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-13.263	0
Årets af-/nedskrivninger	<u>-13.263</u>	<u>-13.263</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-26.526</u>	<u>-13.263</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>338.773</u>	<u>352.036</u>
6. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober	1.280.000	500.000
Kapitaludvidelse ved fusion	<u>0</u>	<u>780.000</u>
	<u>1.280.000</u>	<u>1.280.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
7. Overkurs ved emission		
Årets overkurs ved emission	0	1.035.109
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.035.109</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	<u>305.662</u>	<u>305.662</u>
	<u>305.662</u>	<u>305.662</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	1.076.449	358.046
Årets overførte overskud eller underskud	-264.140	-316.706
Overført fra overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>1.035.109</u>
	<u>812.309</u>	<u>1.076.449</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.434.118	1.518.181
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-83.637</u>	<u>-85.271</u>
	<u>1.350.481</u>	<u>1.432.910</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.053.000</u>	<u>1.131.000</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.455 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 3.033 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

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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