

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

Birch GM ApS

Vestervang 6, 8882 Fårvang

CVR-nr. 27 64 97 85

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10/2 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Birch GM ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårvang, den 2. december 2016

Direktion

René Birch



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Birch GM ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Birch GM ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke indberettet momsbeløb til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 2. december 2016

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17


Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Birch GM ApS
Vestervang 6
8882 Fårvang

CVR-nr.: 27 64 97 85
Hjemsteds-
kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion René Birch

Revision Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat udgør TDKK 213, hvilket selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, idet ledelsen anser denne for den mest hensigtsmæssige at anvende. Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Selskabet har opgjort værdien af ejendomme baseret på forventede driftsafkast i driftsåret og et forrentningskrav, der er baseret på risikoen på den enkelte ejendom. Derudover er der foretaget tillæg eller fradrag for særlige forhold til den opgjorte værdi. Selskabet har fastsat afkastprocenten dels på grundlag af ledelsens erfaring med udviklingen i markedsforholdene, dels på grundlag af kendskab til ejendommens faktiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Birch GM ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret. Nettoomsætningen er ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med udlejningen samt vedligeholdelse på ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet indgår i sambeskatning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for det kommende driftsår. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - indgår i ejendommenes driftsresultat.

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.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationsværdi.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 (12 mdr.)	2015 (9 mdr.)
Bruttofortjeneste		1.021.296	581.953
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-63.745	351.226
Tab ved salg af ejendom		0	-208.819
Personaleomkostninger	1	0	56.440
Resultat før finansielle poster		957.551	780.800
Finansielle indtægter	2	53.846	0
Finansielle omkostninger	3	-737.857	-711.509
Ordinært resultat før skat		273.540	69.291
Skat af årets resultat		-60.178	-151.585
Årets resultat		213.362	-82.294
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		213.362	-82.294
Disponeret i alt		213.362	-82.294

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016	2015
Investeringsejendomme		27.010.000	27.010.000
Materielle anlægsaktiver	4	27.010.000	27.010.000
Anlægsaktiver		27.010.000	27.010.000
Tilgodehavender fra salg		97.741	71.946
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.695.873	0
Andre tilgodehavender		60.269	1.195.768
Tilgodehavender		4.853.883	1.267.714
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		4.853.883	1.267.714
Aktiver i alt		31.863.883	28.277.714

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		187.500	187.500
Overført resultat		2.565.789	2.352.427
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	5	2.753.289	2.539.927
Hensættelse til udskudt skat		857.888	821.385
Hensatte forpligtelser		857.888	821.385
Prioritetsgæld		16.691.636	12.435.333
Langfristede gældsforpligtelser	6	16.691.636	12.435.333
Kortfristet del af langfristet gæld		494.076	350.950
Gæld til pengeinstitutter		156.572	112.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.853	10.769
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.095.332	11.242.713
Selskabsskat		23.675	0
Anden gæld		756.562	764.176
Kortfristede gældsforpligtelser		11.561.070	12.481.069
Gældsforpligtelser		28.252.706	24.916.402
Passiver i alt		31.863.883	28.277.714
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2015</u>
	(12 mdr.)	(9 mdr.)
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	-56.600
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	160
	<u>0</u>	<u>-56.440</u>
2 Finansielle indtægter		
Heraf udgør renter fra tilknyttede virksomheder	<u>53.846</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	<u>422.430</u>	<u>346.935</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober		22.825.430
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Kostpris 30. september		<u>22.825.430</u>
Værdireguleringer 1. oktober		4.184.570
Årets værdireguleringer		0
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver		0
Værdireguleringer 30. september		<u>4.184.570</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>27.010.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober	187.500	2.352.427	0	2.539.927
Årets resultat		213.362		213.362
Udbetalt udbytte			0	0
Henlagt til udbytte		0	0	0
Egenkapital 30. september	187.500	2.565.789	0	2.753.289

6 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

	2016	2015
Forfalder efter 5 år	14.612.700	10.946.768
Mellem 1 og 5 år	2.078.936	1.488.565
Langfristet del	16.691.636	12.435.333
Inden for 1 år	494.076	350.950
	17.185.712	12.786.283

7 Eventualposter mv.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og kreditinstitutter, TDKK 2.663, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2016 udgør TDKK 27.010.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst pantebrev i ejendommen Ans Søpark med nom. TDKK 12.500. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 18.900.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst pantebrev i ejendommen Hospitalsgade, Randers med nom. TDKK 4.700. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 4.140.