

Birch SN Absalonsvej 3-5

ApS

Sortenborgvej 2

8600 Silkeborg

CVR-nr. 27908381

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

Dirigent

Navn: Thomas Bøgild-Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Birch SN Absalonsvej 3-5 ApS
Sortenborgvej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27908381

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

René Birch
Poul Konrad Beck

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Birch SN Absalonsvej 3-5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.05.2019

Direktion

René Birch

Poul Konrad Beck

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Birch SN Absalonsvej 3-5 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Birch SN Absalonsvej 3-5 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 31.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32123

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35450

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		231.159	401.751
Personaleomkostninger	1	(258.426)	(192.564)
Driftsresultat		(27.267)	209.187
Andre finansielle indtægter		0	7.332
Andre finansielle omkostninger	2	(48.744)	(99.155)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(76.011)	117.364
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		454.000	10.855.775
Resultat før skat		377.989	10.973.139
Skat af årets resultat	3	(82.737)	(2.280.736)
Årets resultat		295.252	8.692.403
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		529.756	0
Overført resultat		(234.504)	8.692.403
		295.252	8.692.403

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		17.708.567	19.025.000
Materielle anlægsaktiver	4	17.708.567	19.025.000
Anlægsaktiver		17.708.567	19.025.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	55.005
Andre tilgodehavender		0	95.953
Periodeafgrænsningsposter		0	4.770
Tilgodehavender		0	155.728
Likvide beholdninger		986	225.850
Omsætningsaktiver		986	381.578
Aktiver		17.709.553	19.406.578

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>11.082.333</u>	<u>11.316.837</u>
Egenkapital		<u>11.207.333</u>	<u>11.441.837</u>
Udskudt skat		<u>3.156.000</u>	<u>3.073.263</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.156.000</u>	<u>3.073.263</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.386.446</u>	<u>3.614.525</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.386.446</u>	<u>3.614.525</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	149.499	155.432
Deposita		0	63.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	44.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.151	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.709.817	0
Gæld til associerede virksomheder		41.834	299.269
Skyldig selskabsskat		6.473	26.163
Anden gæld		<u>0</u>	<u>689.085</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.959.774</u>	<u>1.276.953</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.346.220</u>	<u>4.891.478</u>
Passiver		<u>17.709.553</u>	<u>19.406.578</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstra- ordinært udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	11.316.837	0	11.441.837
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(529.756)	(529.756)
Årets resultat	0	(234.504)	529.756	295.252
Egenkapital ultimo	125.000	11.082.333	0	11.207.333

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	245.132	192.564
Pensioner	11.100	0
Andre omkostninger til social sikring	2.194	0
	258.426	192.564
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	11.551
Renteomkostninger i øvrigt	0	87.604
Øvrige finansielle omkostninger	48.744	0
	48.744	99.155
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	2.280.736
Ændring af udskudt skat	82.737	0
	82.737	2.280.736

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.354.013
Tilgange	1.708.567
Afgange	<u>(3.496.473)</u>
Kostpris ultimo	<u>3.566.107</u>
Dagsværdireguleringer primo	13.670.987
Årets dagsværdireguleringer	454.000
Tilbageførsel ved afgange	<u>17.473</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>14.142.460</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.708.567</u>

Dagsværdien af investeringsejendommen er i årsregnskabet for 2018 målt til realiserede handelssum før statusdagen. Det er ledelsens vurdering, at handelssummen for ejendommen svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2018.

Selskabet har en ejendom under opførelse. For denne investeringsejendom vurderes der at være usikkerhed forbundet med en række faktorer, der indgår i dagsværdimålingen. Usikkerhederne kan henføres til tidshorizonten for opførelse, eventuelle budgetoverskridelser til færdiggørelsen samt forventninger til det endelige leje- og tomgangsniveau.

På baggrund heraf vurderer ledelsen, at dagsværdien for investeringsejendommen under opførelse ikke kan opgøres pålideligt, hvorfor denne måles til kostpris.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	<u>149.499</u>	<u>155.432</u>	<u>1.386.446</u>	<u>1.033.636</u>
	<u>149.499</u>	<u>155.432</u>	<u>1.386.446</u>	<u>1.033.636</u>

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Birch Byg Holding A/S som administrationselskab fra 01.12.2018. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med de i Birch Byg Holding A/S-koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er deponeret realkreditpantebrev nom. 4.025 t.kr. med pant i ejendomme. Bogført værdi af aktivet sikret ved pant udgør 17.709 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 11.680 t.kr. med pant i ejendomme. Bogført værdi af aktivet sikret ved pant udgør 17.709 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er der foretaget enkelte reklasifikationer i sammenligningstallene samt sammendragelse af bruttofortjenesten i henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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