

**EJENDOMSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 APS**

**INDUSTRIOMRÅDET 25, 8732 HOVEDGÅRD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016**

**12. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. september 2016

---

Kresten Anker Olesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS Industriområdet 25 8732 Hovedgård
	CVR-nr.: 27 95 88 85 Stiftet: 6. oktober 2004 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Direktion</b>	Jens Kristian Olesen Kresten Anker Olesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Søndergade 18-20 8700 Horsens

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 30. september 2016

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jens Kristian Olesen

\_\_\_\_\_  
Kresten Anker Olesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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. 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ejstrupholm, den 30. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Birkegårdsvej 36, Hasselager. Investeringsejendommen omfatter alene erhvervslejemål.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>614.139</b>	<b>730.833</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	-3.062
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>614.139</b>	<b>727.771</b>
Andre finansielle indtægter.....		13.839	40
Andre finansielle omkostninger.....	1	-265.119	-265.067
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>362.859</b>	<b>462.744</b>
Skat af årets resultat.....	2	-76.785	-102.477
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>286.074</b>	<b>360.267</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		286.074	360.267
<b>I ALT</b> .....		<b>286.074</b>	<b>360.267</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		8.500.000	8.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	2.732
Andre tilgodehavender.....		0	237.608
Periodeafgrænsningsposter.....		19.884	19.872
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>19.884</b>	<b>260.212</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>36.722</b>	<b>45.833</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>56.606</b>	<b>306.045</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.556.606</b>	<b>8.806.045</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		212.824	-104.091
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.212.824</b>	<b>895.909</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		82.752	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>82.752</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.104.244	4.385.384
Banklån.....		0	373.155
Anden gæld.....		229.064	264.569
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.333.308</b>	<b>5.023.108</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	268.026	268.574
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.776	21
Gæld, associerede virksomheder.....		405.600	390.000
Anden gæld.....		2.154.611	2.125.796
Periodeafgrænsningsposter.....		69.709	102.637
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.927.722</b>	<b>2.887.028</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.261.030</b>	<b>7.910.136</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.556.606</b>	<b>8.806.045</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Associerede virksomheder.....	15.600	15.000		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	249.519	250.067		
	<b>265.119</b>	<b>265.067</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Regulering af udskudt skat.....	76.785	102.477		
	<b>76.785</b>	<b>102.477</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2015.....		10.821.228		
Kostpris 30. april 2016.....		<b>10.821.228</b>		
Opskrivninger 1. maj 2015.....		-2.321.228		
Opskrivninger 30. april 2016.....		<b>-2.321.228</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....		<b>8.500.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2015.....	1.000.000	-104.091	895.909	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		30.841	30.841	
Forslag til årets resultatdisponering.....		286.074	286.074	
Egenkapital 30. april 2016.....	<b>1.000.000</b>	<b>212.824</b>	<b>1.212.824</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	4.653.958	4.372.270	268.026	3.030.928
Banklån.....	373.155	0	0	0
Anden gæld.....	264.569	229.064	0	229.064
	<b>5.291.682</b>	<b>4.601.334</b>	<b>268.026</b>	<b>3.259.992</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 4.376 tkr., er der givet pant i grund og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 8.500 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank A/S pr. 30. april 2016, er deponeret ejerpantebreve i matr. nr. 1AØ Hasselager by, Kolt for 3.500 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.