

**Ejendomsselskabet Birkegårdsvej ApS**  
Birkegårdsvej 1, 7400 Herning

**CVR-nr. 28 11 48 77**

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2017

---

Tinna Silook  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. september 2017

### **Direktion**

Tinna Silook

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Birkegårdsvej ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 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.

#### **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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

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.

Herning, den 28. september 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Bjørn  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Birkegårdsvej ApS Birkegårdsvej 1 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 11 48 77
	Stiftet: 15. september 2004
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Tinna Silook
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Østergade 3 7430 Ikast
<b>Dattervirksomhed</b>	Trend Accessories ApS, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i at eje, administrere og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 334.557 kr. mod 235.107 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 410.691 kr. mod 262.854 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

### **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 andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til 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.

Der er indgået renteswap til sikring af renten på gæld optaget hos DLR.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 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:

Bygninger	50 år
Installationer	25 år
Driftsmateriel	5 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **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 Ejendomsselskabet Birkegårdsvej ApS som administrationsselskab 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.

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. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>334.557</b>	<b>235.107</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.757	-67.757
<b>Driftsresultat</b>	<b>266.800</b>	<b>167.350</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	354.489	286.751
1 Øvrige finansielle omkostninger	-194.764	-197.518
<b>Resultat før skat</b>	<b>426.525</b>	<b>256.583</b>
2 Skat af årets resultat	-15.834	6.271
<b>Årets resultat</b>	<b>410.691</b>	<b>262.854</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	354.489	286.751
Overføres til overført resultat	56.202	0
Disponeret fra overført resultat	0	-23.897
<b>Disponeret i alt</b>	<b>410.691</b>	<b>262.854</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	4.725.505	4.793.262
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.725.505</u>	<u>4.793.262</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.019.400	664.911
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.019.400</u>	<u>664.911</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.744.905</u></b>	<b><u>5.458.173</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	155.299	82.099
Periodeafgrænsningsposter	5.974	5.895
Tilgodehavender i alt	<u>161.273</u>	<u>87.994</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>161.273</u></b>	<b><u>87.994</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.906.178</u></b>	<b><u>5.546.167</u></b>

## Balance 30. juni

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	803.484	803.484
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	684.666	330.177
7 Overført resultat	452.930	294.007
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.941.080</b>	<b>1.427.668</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	193.032	67.199
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>193.032</b>	<b>67.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.602.787	2.812.407
Deposita	48.000	48.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.650.787	2.860.407
Gældsforpligtelser	207.584	207.818
Gæld til pengeinstitutter	332.924	262.929
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	188.725	196.551
Anden gæld	392.046	516.795
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.121.279	1.190.893
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.772.066</b>	<b>4.051.300</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.906.178</b>	<b>5.546.167</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	194.764	197.518
	<b><u>194.764</u></b>	<b><u>197.518</u></b>
 <b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-109.999	-17.632
Årets regulering af udskudt skat	125.833	11.361
	<b><u>15.834</u></b>	<b><u>-6.271</u></b>
 <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
		<u>          </u>
Kostpris primo		5.359.666
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>5.359.666</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		566.404
Årets afskrivninger		67.757
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>634.161</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>4.725.505</u></b>

## Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 kr.
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris primo	334.734	131.250
Tilgang i årets løb	0	203.484
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>334.734</b>	<b>334.734</b>
Opskrivninger primo	330.177	43.426
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	354.489	286.751
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>684.666</b>	<b>330.177</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.019.400</b>	<b>664.911</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Trend Accessories ApS	Herning	100 %
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	803.484	600.000
Kontant kapitaludvidelse	0	203.484
	<b>803.484</b>	<b>803.484</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	330.177	43.426
Resultatandel	354.489	286.751
	<b>684.666</b>	<b>330.177</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	294.007	255.390
Årets overførte overskud eller underskud	56.202	-23.897
Værdiregulering af finansielle instrumenter	102.721	62.514
	<b>452.930</b>	<b>294.007</b>



## Noter

---

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 kr.
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR Kredit A/S	245.806	263.283
DLR Kredit A/S	<u>2.564.565</u>	<u>2.756.942</u>
	2.810.371	3.020.225
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-207.584</u>	<u>-207.818</u>
	<b><u>2.602.787</u></b>	<b><u>2.812.407</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.765.323</u>	<u>1.975.788</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.810 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 4.726 t.kr.

Selskabet har deponeret skadeløsbrev på i alt 4.000 t.kr. samt ejerpantebrev på 1.637 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadeløsbrev samt ejerpantebrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswap til sikring af renten på optaget prioritetsgæld i DLR. Aftalen er indgået for lånets løbetid og er indregnet i balancen til dagsværdi.

### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

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