

## **Birkjær & Lykke ApS**

P. Malmkjærs Vej 6B  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 30565908

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Finn Birkjær Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Birkjær & Lykke ApS  
P. Malmkjærs Vej 6B  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30565908  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Finn Birkjær Nielsen  
Morten Lykke

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Birkjær & Lykke 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20.12.2017

### Direktion

Finn Birkjær Nielsen

Morten Lykke

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Birkjær & Lykke ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Birkjær & Lykke ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 20.12.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i værdipapirer i ejendomsselskaber samt udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Under regnskabsposten andre værdipapirer og kapitalandele indgår ejerandel i MC Property Fund Hamburg GmbH med 19 mio.kr. Efter statusdagen har selskabet afhændet denne investering med en regnskabsmæssig fortjeneste på 4 mio.kr.

Selskabet er med tilbagevirkende kraft fra 01.07.2016 fusioneret med datterselskabet Granit Invest ApS med Birkjær & Lykke ApS som det fortsættende selskab. Selskabets ledelse har valgt at anvende sammenlægningsmetoden ved opstilling af regnskabet for 2016/17. Aktiver og forpligtelser overdraget fra Granit Invest ApS er således regnskabsmæssigt indregnet til den bogførte værdi i Granit Invest ApS pr. fusionsdagen.

Regnskabets sammenligningstal for 2015/16 i resultatopgørelse og balance udtrykker dermed resultatet og den finansielle stilling for selskabernes aktivitet i sammenligningsåret.

Som følge af lånefinansiering fra nogle af de af ejerkredsen kontrollerede selskaber samt modtagne støtteerklæringer fra FiBiNi Holding A/S og ML Holding Århus ApS er det ledelsens forventning, at den nødvendige likviditet til selskabets fortsatte drift vil kunne tilvejebringes som hidtil.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.444.261</b>	<b>768.339</b>
Af- og nedskrivninger		(114.602)	(626.346)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.329.659</b>	<b>141.993</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	9.387
Andre finansielle indtægter		521.555	2.877.180
Andre finansielle omkostninger		(993.920)	(3.981.353)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.857.294</b>	<b>(952.793)</b>
Skat af årets resultat	1	60.706	(422.898)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.918.000</b>	<b>(1.375.691)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.000.000
Overført resultat		(82.000)	(5.375.691)
		<b>1.918.000</b>	<b>(1.375.691)</b>



## Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		4.571.190	4.685.792
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>4.571.190</b>	<b>4.685.792</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.000.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.750.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.832.584	16.341.064
Andre tilgodehavender		1.173.068	4.469.269
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>32.755.652</b>	<b>20.810.333</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.326.842</b>	<b>25.496.125</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	63.263.670
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>63.263.670</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.657	288.325
Udskudt skat		152.000	76.000
Andre tilgodehavender		6.750.365	3.124.160
Periodeafgrænsningsposter		0	236.330
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.916.022</b>	<b>3.724.815</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>683.405</b>	<b>454.779</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.599.427</b>	<b>67.443.264</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.926.269</b>	<b>92.939.389</b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		127.000	127.000
Overført overskud eller underskud		12.924.586	13.006.586
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.051.586</u></b>	<b><u>17.133.586</u></b>
Bankgæld		3.526.545	3.791.391
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.200.000	1.100.000
Skyldig selskabsskat		0	528.722
Anden gæld		<u>2.800.000</u>	<u>2.200.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>7.526.545</u></b>	<b><u>7.620.113</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	264.000	548.000
Bankgæld		0	57.228.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	135.473
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		16.201.513	4.658.001
Skyldig selskabsskat		528.299	417.900
Anden gæld		<u>5.354.326</u>	<u>5.198.093</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.348.138</u></b>	<b><u>68.185.690</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.874.683</u></b>	<b><u>75.805.803</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>44.926.269</u></b>	<b><u>92.939.389</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	127.000	13.006.586	4.000.000	17.133.586
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.000.000)	(4.000.000)
Årets resultat	0	(82.000)	2.000.000	1.918.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>127.000</b>	<b>12.924.586</b>	<b>2.000.000</b>	<b>15.051.586</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	0	510.943		
Ændring af udskudt skat	(76.000)	(73.000)		
Regulering vedrørende tidligere år	15.294	(15.045)		
	<b>(60.706)</b>	<b>422.898</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>		
		<b>kr.</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		4.883.440		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>4.883.440</b>		
Af- og nedskrivninger primo		(197.648)		
Årets afskrivninger		(114.602)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(312.250)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>4.571.190</b>		
	<b>Kapital- andele i associerede virksomheder</b>	<b>Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	0	0	16.341.064	4.469.269
Tilgange	6.000.000	6.750.000	2.491.520	0
Afgange	0	0	0	(3.296.201)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.750.000</b>	<b>18.832.584</b>	<b>1.173.068</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.750.000</b>	<b>18.832.584</b>	<b>1.173.068</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	264.000	248.000	3.526.545	1.500.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	1.200.000	N/A
Skyldig selskabsskat	0	0	0	0
Anden gæld	0	300.000	2.800.000	0
	<b>264.000</b>	<b>548.000</b>	<b>7.526.545</b>	<b>1.500.000</b>

Som følge af lånefinansiering fra nogle af de af ejerkredsen kontrollerede selskaber samt modtagne støtteerklæringer fra FiBiNi Holding A/S og ML Holding Århus ApS er det ledelsens forventning, at den nødvendige likviditet til selskabets fortsatte drift vil kunne tilvejebringes som hidtil.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Vestjysk Bank er stillet sikkerhed i værdipapirer med bogført værdi 18.833 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er udstedt ejerpantebreve på 845 t.kr. og 1.506 t.kr. i ejendom med bogført værdi 1.941 t.kr.

Bankgæld er sikret ved pant i tilgodehavender indregnet under finansielle anlægsaktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte tilgodehavender udgør 1.173 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Selskabet er med tilbagevirkende kraft fra 01.07.2016 fusioneret med datterselskabet Granit Invest ApS med Birkjær & Lykke ApS som det fortsættende selskab. Selskabets ledelse har valgt at anvende sammenlægningsmetoden ved opstilling af regnskabet for 2016/17. Aktiver og forpligtelser overdraget fra Granit Invest ApS er således regnskabsmæssigt indregnet til den bogførte værdi i Granit Invest ApS pr. fusionsdagen.

Regnskabets sammenligningstal for 2015/16 i resultatopgørelse og balance udtrykker dermed resultatet og den finansielle stilling for selskabernes aktivitet i sammenligningsåret.

### 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, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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

#### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salg.

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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