

# **Big Ejendomme ApS**

**Stengårdsvej 22**

**4340 Tølløse**

**CVR-nr. 31765781**

## **Årsrapport for 2015**

**8. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. februar 2016

---

Rene Schow Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Big Ejendomme ApS**

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Big Ejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 5. februar 2016

### **Direktion**

Morten Schow  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Big Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Big Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 5. februar 2016

#### **Revisorkompagniet**

#### **Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 34045607

Bjarne Bastved

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## Big Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Big Ejendomme ApS Stengårdsvej 22 4340 Tølløse
CVR-nr.	31765781
Stiftelsesdato	22. september 2008
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Morten Schow, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Baltic Industrial Group A/S
<b>Moderselskab</b>	Baltic Industrial Group A/S
<b>Revisor</b>	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28, 2. sal 2970 Hørsholm CVR-nr.: 34045607
<b>Kontaktpersoner</b>	Bjarne Bastved, Registreret revisor Medlem af FSR - danske revisorer
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 5.095.307, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 54.951.111, og en egenkapital på kr. 6.694.388.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Big Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med ydelsen forfalder i h.t. lejekontrakter.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	53.042.842

Der afskrives ikke på grunde.

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Big Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.642.142</b>	<b>2.448.619</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		4.070.462	-1.192.506
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.712.604</b>	<b>1.256.113</b>
Finansielle omkostninger	1	-644.421	-741.426
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.068.184</b>	<b>514.687</b>
Skat af årets resultat		-972.876	99.588
<b>Årets resultat</b>		<b>5.095.308</b>	<b>614.275</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.095.308	614.275
		<b>5.095.308</b>	<b>614.275</b>

**Big Ejendomme ApS****Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	53.042.842	48.972.380
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>53.042.842</b>	<b>48.972.380</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.042.842</b>	<b>48.972.380</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.843.108	748.193
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		64.679	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	84.322
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.907.787</b>	<b>832.515</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>482</b>	<b>234</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.908.269</b>	<b>832.749</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.951.111</b>	<b>49.805.129</b>

**Big Ejendomme ApS****Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overkurs ved emission	4	3.897.582	3.897.582
Overført resultat	5	2.671.806	-2.423.502
<b>Egenkapital</b>		<b>6.694.388</b>	<b>1.599.080</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	11.746.572	11.102.105
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.746.572</b>	<b>11.102.105</b>
Gæld til banker		34.177.068	35.098.888
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>34.177.068</b>	<b>35.098.888</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	19.643
Selskabsskat		328.409	0
Anden gæld		360.674	341.413
Deposita		1.644.000	1.644.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.333.083</b>	<b>2.005.056</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.510.152</b>	<b>37.103.944</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.951.111</b>	<b>49.805.129</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Andre finansielle omkostninger	644.420	741.425
	<b>644.420</b>	<b>741.425</b>

### 2. Grunde og bygninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo primo	50.164.886	50.164.886
Tilgang i året	0	0
	<b>50.164.886</b>	<b>50.164.886</b>
Årets afskrivninger	-732.045	-1.192.506
Årets opskrivninger	3.610.001	0
	<b>2.877.956</b>	<b>-1.192.506</b>
	<b>53.042.842</b>	<b>48.972.380</b>

### 3. Virksomhedskapital

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 4. Overkurs ved emission

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo primo	3.897.582	3.897.582
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.897.582</b>	<b>3.897.582</b>

### 5. Overført resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo primo	-2.423.502	-3.037.777
Årets tilgang	5.095.308	614.275
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.671.806</b>	<b>-2.423.502</b>

### 6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat	11.746.572	11.102.105
<b>Saldo ultimo</b>	<b>11.746.572</b>	<b>11.102.105</b>

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	34.177.068	900.000	30.599.780
	<b>34.177.068</b>	<b>900.000</b>	<b>30.599.780</b>

## **Noter**

### **8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Baltic Industrial Group A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

### **9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er afgivet sikkerhedsstillelser pr. statusdagen, således:

Pantsikkerhed i ejendommene på kr. 18.543.000

Skadeløshedsbrev i ejendommene på kr. 17.500.000

Selvskyldnerkaution fra moderselskabet og øvrige koncernforbundne selskaber