

**Birkevang Ejendomme ApS**

**Industrivej 7**

**8981 Spentrup**

**CVR-nummer 32 09 21 79**

**Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. december 2016



Fritz Kristensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Birkevang Ejendomme ApS  
Industrivej 7  
8981 Spentrup

### Direktion

Fritz Kristensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Birkevang Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, 13. december 2016

**Direktionen:**



Fritz Kristensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Birkevang Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Birkevang Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 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, at 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 vurderingen 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 13. december 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Jens Amstrup

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen svarende til årets lejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringen sker over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 materielle anlægsaktiver 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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



		2015/16	2014/15
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.250.767</b>	<b>5.744</b>
	Finansielle indtægter	24.434	64
1	Finansielle omkostninger	-1.572.685	-1.570
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>4.702.516</b>	<b>4.238</b>
2	Værdireguleringer af ejendomme og gæld	-739.496	716
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.963.020</b>	<b>4.954</b>
3	Skat af årets resultat	-1.034.554	-1.126
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.928.466</b>	<b>3.827</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	500.000	500
	Overført resultat	2.428.466	3.327
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.928.466</b>	<b>3.827</b>

Note	<b>Balance</b>	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Investeringsejendomme	74.495.610	72.197
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>74.495.610</b>	<b>72.197</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>74.495.610</b>	<b>72.197</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	580.433	638
	Andre tilgodehavender	14.718	380
	Periodeafgrænsningsposter	45.044	48
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>640.195</b>	<b>1.066</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.403.573</b>	<b>1.580</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.043.768</b>	<b>2.646</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>76.539.377</b>	<b>74.843</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	12.551.889	10.123
	Foreslået udbytte	500.000	500
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.176.889</b>	<b>10.748</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.343.468	1.890
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.343.468</b>	<b>1.890</b>
	Kreditinstitutter	35.132.529	36.450
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>35.132.529</b>	<b>36.450</b>
	Kreditinstitutter	2.036.259	2.019
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.200	5
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.888	1.521
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.940.411	20.380
	Selskabsskat	580.961	540
	Anden gæld	2.290.771	1.289
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>25.886.491</b>	<b>25.755</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>63.362.488</b>	<b>64.095</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>76.539.377</b>	<b>74.843</b>
6	Hovedaktivitet		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Renter tilknyttede virksomheder	980.931	935		
Andre finansielle omkostninger	591.755	635		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.572.685</b>	<b>1.570</b>		
<b>2 Værdireguleringer af ejendomme og gæld</b>				
Værdiregulering af gæld	-739.496	716		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-739.496</b>	<b>716</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	580.961	540		
Regulering af udskudt skat	453.593	586		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>1.034.554</b>	<b>1.126</b>		
<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	10.123	500	10.748
Udbetalt udbytte	0	0	-500	-500
Årets resultat	0	2.428	500	2.928
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>12.552</b>	<b>500</b>	<b>13.177</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		26.932.575		28.719
<b>6 Hovedaktivitet</b>				
Selskabets formål er at drive byggevirksomhed og køb og salg af ejendomme.				
<b>7 Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.				

	2015/16	2014/15
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende for prioritetsgæld er der givet pant i ejendommene med ejendommens værdi. Ejendommene er i årsrapporten indregnet med TDKK 74.495.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.659 der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 645. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 7.659 deponeret til sikkerhed for bankgæld.