

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

Birch GM Ejendomme ApS

Vestervang 6, 8882 Fårvang

CVR-nr. 32 84 25 34

Årsrapport for 1. januar - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5/11 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| Årsregnskab | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 30. september | 8 |
| Balance 30. september | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 30. september 2015 for Birch GM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårvang, den 27. oktober 2015

Direktion

René Birch



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Birch GM Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Birch GM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. oktober 2015

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision


Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | Birch GM Ejendomme ApS Vestervang 6 8882 Fårvang |
| | CVR-nr.: 32 84 25 34 |
| | Hjemsteds- kommune: Silkeborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 30. september |
| | Omlægnings- periode: 1. januar - 30. september 2015 |
| Direktion | René Birch |
| Revision | Rådgivning & Revision A/S True Møllevej 5 8381 Tilst |
| Hovedaktivitet | Selskabets formål er besiddelse og udlejning af fast ejendom. |

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Birch GM Ejendomme ApS for 1. januar - 30. september 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med udlejningen samt vedligeholdelse på ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Selskabet indgår i sambeskatning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for det kommende driftsår. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - indgår i ejendommenes driftsresultat.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele henlægges ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

| | Note | 2015 | 2014 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | (9 mdr.) | (12 mdr.) |
| Bruttofortjeneste | | 1.774.480 | 1.598.404 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | | 817.126 | 556.131 |
| Værdiregulering af associerede virksomheder | | 0 | -343.453 |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.039.031 | 144.826 |
| Afskrivninger | | -8.820 | 0 |
| Driftsresultat | | 1.543.755 | 1.955.908 |
| Finansielle indtægter | 2 | 274.228 | 529.395 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -611.590 | -854.589 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.206.393 | 1.630.714 |
| Skat af årets resultat | | -272.642 | -391.239 |
| Årets resultat | | 933.751 | 1.239.475 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 933.751 | 1.239.475 |
| Disponeret i alt | | 933.751 | 1.239.475 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 30/9 2015 | 31/12 2014 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 82.560 | 0 |
| Investeringsjendomme | 4 | 31.975.000 | 31.110.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 32.057.560 | 31.110.000 |
| Anlægsaktiver | | 32.057.560 | 31.110.000 |
| Tilgodehavender fra salg | | 388.046 | 210.760 |
| Andre tilgodehavender | | 33.284 | 34.824 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 8.881.584 | 8.697.611 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 75.774 | 80.685 |
| Tilgodehavender | | 9.378.688 | 9.023.880 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 9.378.688 | 9.023.880 |
| Aktiver i alt | | 41.436.248 | 40.133.880 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 30/9 2015 | 31/12 2014 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 10.161.422 | 9.227.671 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Egenkapital | 5 | 10.241.422 | 9.307.671 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.585.752 | 1.402.900 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.585.752 | 1.402.900 |
| Prioritetsgæld | | 17.528.334 | 17.820.542 |
| Depositum | | 375.472 | 366.437 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 17.903.806 | 18.186.979 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 236.772 | 32.728 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 10.243.902 | 10.439.369 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 777.090 | 100.712 |
| Selskabsskat | | 89.790 | 317.539 |
| Anden gæld | | 357.714 | 345.982 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.705.268 | 11.236.330 |
| Gældsforpligtelser | | 29.609.074 | 29.423.309 |
| Passiver i alt | | 41.436.248 | 40.133.880 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter til årsrapporten

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------------------|----------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | (9 mdr.) | (12 mdr.) |
| Lønninger | 1.720.651 | 650.923 |
| Pensioner | 103.593 | 36.518 |
| Andre omkostninger til social sikring | 32.937 | 22.287 |
| Solgte timer | -818.150 | -854.554 |
| | <u>1.039.031</u> | <u>-144.826</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Heraf udgør renter fra tilknyttede virksomheder | <u>274.228</u> | <u>325.942</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder | <u>773</u> | <u>1.287</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar | | 24.725.113 |
| Årets tilgang | | 111.436 |
| Årets afgang | | <u>0</u> |
| Kostpris 30. september | | <u>24.836.549</u> |
| Værdiregulering 1. januar | | 6.384.887 |
| Årets værdireguleringer | | <u>753.564</u> |
| Værdireguleringer 30. september | | <u>7.138.451</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | | <u>31.975.000</u> |

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

| | Anparts- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte | I alt |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar | 80.000 | 9.227.671 | 0 | 9.307.671 |
| Udbetalt udbytte | | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 933.751 | | 933.751 |
| Henlagt til udbytte | | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 30. september | 80.000 | 10.161.422 | 0 | 10.241.422 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | 30/9 2015 | 31/12 2014 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Prioritetsgæld | | |
| Forfalder efter 5 år | 14.186.015 | 15.099.742 |
| Mellem 1 og 5 år | 3.342.319 | 2.720.800 |
| Langfristet del | 17.528.334 | 17.820.542 |
| Inden for 1 år | 236.772 | 32.728 |
| | 17.765.106 | 17.853.270 |

7 Eventualposter mv.

Eventualaktiver og Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.765, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør TDKK 31.975.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst pantebrev i ejendommen Vestervang 6, Fårvang med nom. TDKK 4.000. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 13.600.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst pantebrev i ejendommen Fussingvej, Horsens med nom. TDKK 1.500. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 13.600.