

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 Erhvervsparken ApS

Vestervang 6, 8882 Fårvang

CVR-nr. 33 38 94 42

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10/2 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Birch GM Erhvervsparken 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.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårvang, den 28. november 2016

Direktion

René Birch



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Birch GM Erhvervsparken ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Birch GM Erhvervsparken ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Aarhus, den 28. november 2016

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17


Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Birch GM Erhvervsparken ApS
Vestervang 6
8882 Fårvang

CVR-nr.: 33 38 94 42
Hjemsteds-
kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion René Birch

Revision Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat udgør TDKK 1.002, hvilket selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket negativt af en værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på TDKK -190.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, idet ledelsen anser denne for den mest hensigtsmæssige at anvende. Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Selskabet har opgjort værdien af ejendomme baseret på forventede driftsafkast i driftsåret og et forrentningskrav, der er baseret på risikoen på den enkelte ejendom. Derudover er der foretaget tillæg eller fradrag for særlige forhold til den opgjorte værdi. Selskabet har fastsat afkastprocenten dels på grundlag af ledelsens erfaring med udviklingen i markedsforholdene, dels på grundlag af kendskab til ejendommens faktiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Birch GM Erhvervsparken ApS for 2015/16 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen er ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

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.

Regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgsværdi med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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. oktober - 30. september

	Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste		2.103.623	2.227.288
Værdiregulering af investeringsejendomme		-189.614	219.895
Afskrivninger		-51.388	-32.495
Driftsresultat		1.862.621	2.414.688
Finansielle indtægter	1	0	884.166
Finansielle omkostninger	2	-577.304	-1.173.698
Ordinært resultat før skat		1.285.317	2.125.156
Skat af årets resultat		-283.322	-486.841
Årets resultat		1.001.995	1.638.315
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.001.995	1.638.315
Disponeret i alt		1.001.995	1.638.315

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016	2015
Investeringsejendomme	3	37.900.000	35.190.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.357	270.623
Materielle anlægsaktiver		37.984.357	35.460.623
Anlægsaktiver		37.984.357	35.460.623
Varebeholdninger		92.000	194.214
Varebeholdninger		92.000	194.214
Tilgodehavender fra salg		10.713	2.120
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21.722.675
Andre tilgodehavender		50.192	750.000
Periodeafgrænsningsposter		97.851	74.832
Tilgodehavender		158.756	22.549.627
Likvide beholdninger		29.730	36.029
Omsætningsaktiver		280.486	22.779.870
Aktiver i alt		38.264.843	58.240.493

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		3.080.000	3.080.000
Overført resultat		15.633.570	14.631.575
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	4	18.713.570	17.711.575
Hensættelse til udskudt skat		3.548.286	3.432.263
Hensatte forpligtelser		3.548.286	3.432.263
Prioritetsgæld		0	0
Depositum		1.290.488	1.290.488
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.290.488	1.290.488
Kortfristet del af langfristet gæld		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		335.076	544.499
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.891.964	34.581.093
Selskabsskat		457.977	586.327
Anden gæld		27.482	94.248
Kortfristede gældsforpligtelser		14.712.499	35.806.167
Gældsforpligtelser		16.002.987	37.096.655
Passiver i alt		38.264.843	58.240.493
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1 Finansielle indtægter		
Heraf udgør renter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>884.114</u>
2 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	<u>595.223</u>	<u>1.021.482</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober		22.154.088
Årets tilgang		2.899.614
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 30. september		<u>25.053.702</u>
Værdireguleringer 1. oktober		13.035.912
Årets værdireguleringer		<u>-189.614</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>12.846.298</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>37.900.000</u>

Ejendommene er værdiansat til et forrentningskrav på 7,0 %.

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 30. september 2016 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	8.266.298	33.320.000	-4.580.000
0,50%	10.406.298	35.460.000	-2.440.000
0,00%	12.846.298	37.900.000	0
-0,50%	15.666.298	40.720.000	2.820.000
-1,00%	18.946.298	44.000.000	6.100.000

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober	3.080.000	14.631.575	0	17.711.575
Udbetalt udbytte			0	0
Årets resultat		1.001.995		1.001.995
Henlagt til udbytte		0	0	0
Egenkapital 30. september	<u>3.080.000</u>	<u>15.633.570</u>	<u>0</u>	<u>18.713.570</u>

Bevægelser på anpartskapitalen

Anpartskapital ved stiftelse	80.000
Kapitalforhøjelse 30/11 2011	<u>3.000.000</u>
Anpartskapital ultimo	<u>3.080.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Forfalder efter 5 år	1.290.488	1.290.488
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	1.290.488	1.290.488
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.290.488</u>	<u>1.290.488</u>

6 Eventualposter mv.

Leasing

Selskabet har indgået leasingaftale med en restforpligtelse på TDKK 900 i op til 54 måneder.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med Handelsbanken.

Birch GM Langå ApS

Birch GM Søndermarkstoftens ApS

Birch GM Gødved ApS