

# **E/S BIRKELUNDEN ApS**

**Skelvangsvej 205, 8920 Randers NV**

**CVR-nr. 34 70 30 78**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2019.

---

Søren Tovgaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance                                          | 8           |
| Noter                                            | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for E/S BIRKELUNDEN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 1. februar 2019

### **Direktion**

Søren Tovgaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i E/S BIRKELUNDEN ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/S BIRKELUNDEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Hadsund, den 1. februar 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

|                          |                                                                                        |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>         | E/S BIRKELUNDEN ApS<br>Skelvangsvej 205<br>8920 Randers NV                             |
|                          | CVR-nr.: 34 70 30 78                                                                   |
|                          | Stiftet: 12. september 2012                                                            |
|                          | Hjemsted: Randers                                                                      |
|                          | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>7. regnskabsår                                |
| <b>Direktion</b>         | Søren Tovgaard, Skelvangsvej 205, 8920 Randers NV                                      |
| <b>Revision</b>          | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Ringvejen 8<br>9560 Hadsund |
| <b>Bankforbindelse</b>   | Sparekassen Kronjylland, Jennumvej 1, 8981 Spentrup                                    |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 22. februar 2019                                    |



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet er besiddelse af investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed, såsom køb, salg og opførelse af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling. Birkelunden indregnes til dagsværdien.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.311.553 kr. mod 1.280.278 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.995.358 kr. mod 698.585 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                | <u>2018</u>      | <u>2017</u>      |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>1.311.553</b> | <b>1.280.278</b> |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.800.000        | -41.769          |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>3.111.553</b> | <b>1.238.509</b> |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger          | -582.893         | -372.380         |
| <b>Resultat før skat</b>                   | <b>2.528.660</b> | <b>866.129</b>   |
| Skat af årets resultat                     | -533.302         | -167.544         |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b>1.995.358</b> | <b>698.585</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                  |                  |
| Overføres til overført resultat            | 1.995.358        | 698.585          |
| <b>Disponeret i alt</b>                    | <b>1.995.358</b> | <b>698.585</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 3                        | Investeringsejendomme          | <u>25.000.000</u>        | <u>23.200.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>25.000.000</u>        | <u>23.200.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>25.000.000</u></b> | <b><u>23.200.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>0</u>                 | <u>421.848</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>0</u>                 | <u>421.848</u>           |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>719.399</u>           | <u>169.236</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>719.399</u></b>    | <b><u>591.084</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>25.719.399</u></b> | <b><u>23.791.084</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                              | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|-------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |                                              |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |                                              |                          |                          |
| 4                             | Virksomhedskapital                           | 100.000                  | 100.000                  |
| 5                             | Overført resultat                            | 3.427.587                | 1.432.229                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>3.527.587</u></b>  | <b><u>1.532.229</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                              |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 624.196                  | 228.196                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>624.196</u></b>    | <b><u>228.196</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                              |                          |                          |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                    | 17.055.774               | 15.372.845               |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 35.000                   | 29.295                   |
|                               | Selskabsskat                                 | 137.302                  | 176.734                  |
|                               | Anden gæld                                   | 4.339.540                | 6.451.785                |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>21.567.616</u>        | <u>22.030.659</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>21.567.616</u></b> | <b><u>22.030.659</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>25.719.399</u></b> | <b><u>23.791.084</u></b> |
| <br>                          |                                              |                          |                          |
| <b>6</b>                      | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |                          |
| <b>7</b>                      | <b>Eventualposter</b>                        |                          |                          |

## Noter

---

|                                                    | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                          |                          |
| Værdiregulering af investeringsejendomme           | 1.800.000                | -41.769                  |
|                                                    | <b><u>1.800.000</u></b>  | <b><u>-41.769</u></b>    |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                          |                          |
| Andre finansielle omkostninger                     | 582.893                  | 372.380                  |
|                                                    | <b><u>582.893</u></b>    | <b><u>372.380</u></b>    |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2018                            | 22.711.278               | 22.669.509               |
| Tilgang i årets løb                                | <u>0</u>                 | <u>41.769</u>            |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                  | <b><u>22.711.278</u></b> | <b><u>22.711.278</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2018            | 488.722                  | 530.491                  |
| Årets regulering til dagsværdi                     | <u>1.800.000</u>         | <u>-41.769</u>           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>  | <b><u>2.288.722</u></b>  | <b><u>488.722</u></b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>     | <b><u>25.000.000</u></b> | <b><u>23.200.000</u></b> |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                       |                          |                          |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018                  | <u>100.000</u>           | <u>100.000</u>           |
|                                                    | <b><u>100.000</u></b>    | <b><u>100.000</u></b>    |
| <b>5. Overført resultat</b>                        |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar 2018                   | 1.432.229                | 733.644                  |
| Årets overførte overskud eller underskud           | <u>1.995.358</u>         | <u>698.585</u>           |
|                                                    | <b><u>3.427.587</u></b>  | <b><u>1.432.229</u></b>  |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Invest 1. ApS, CVR-nr. 29134251 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for E/S BIRKELUNDEN ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsakti-vet.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter E/S BIRKELUNDEN ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.