

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 Søndermarkstoftens ApS

Vestervang 6, 8882 Fårvang

CVR-nr. 34 80 13 71

Årsrapport for 2015/16

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



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

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

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Birch GM Søndermarkstoftens 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

**Rådgivning & Revision A/S**

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Birch GM Søndermarkstoftens ApS  
Vestervang 6  
8882 Fårvang

CVR-nr.: 34 80 13 71  
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 3.350, hvilket selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket positivt af en værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på TDKK 3.119.

## 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 Søndermarkstoftens 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

## 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.

## 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. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

### Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris på grund med tillæg af opførelsesomkostninger.

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



## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

### 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
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.910.245</b>	<b>2.366.098</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		3.119.435	6.189.810
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.029.680</b>	<b>8.555.908</b>
Finansielle indtægter	1	174.923	98.003
Finansielle omkostninger	2	-909.390	-1.909.610
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>4.295.213</b>	<b>6.744.301</b>
Skat af årets resultat		-945.277	-1.478.052
<b>Årets resultat</b>		<b>3.349.936</b>	<b>5.266.249</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Overført resultat		3.349.936	3.766.249
<b>Disponeret i alt</b>		<b>3.349.936</b>	<b>5.266.249</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016	2015
Investeringsejendomme		52.500.000	49.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>52.500.000</b>	<b>49.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.500.000</b>	<b>49.300.000</b>
Tilgodehavender hos lejere		39.814	31.570
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.337.941	21.818.711
Andre tilgodehavender		89.386	247.727
Periodeafgrænsningsposter		73.440	39.842
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.540.581</b>	<b>22.137.850</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.480.132</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.540.581</b>	<b>23.617.982</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>56.040.581</b>	<b>72.917.982</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.875.071	5.525.135
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>8.955.071</b>	<b>7.105.135</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.384.262	1.663.928
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.384.262</b>	<b>1.663.928</b>
Prioritetsgæld		36.047.002	37.272.928
Anden langfristet gæld		5.149.336	5.900.466
Depositum		757.647	755.940
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>41.953.985</b>	<b>43.929.334</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		1.739.672	1.478.202
Bankgæld		389.945	31.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.169	37.955
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	18.285.169
Selskabsskat		529.702	346.247
Anden gæld		60.775	40.987
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.747.263</b>	<b>20.219.585</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.701.248</b>	<b>64.148.919</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>56.040.581</b>	<b>72.917.982</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Heraf udgør renter fra tilknyttede virksomheder	<u>172.295</u>	<u>95.305</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.256.123</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober		42.002.227
Årets tilgang		80.565
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 30. september		<u>42.082.792</u>
Værdireguleringer 1. oktober		7.297.773
Årets værdireguleringer		<u>3.119.435</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>10.417.208</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u><b>52.500.000</b></u>

Ejendommene er værdiansat til et forrentningskrav på 5,0 %.

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%	1.787.208	43.870.000	-8.630.000
0,50%	5.707.208	47.790.000	-4.710.000
<b>0,00%</b>	<b>10.417.208</b>	<b>52.500.000</b>	<b>0</b>
-0,50%	16.157.208	58.240.000	5.740.000
-1,00%	23.347.208	65.430.000	12.930.000

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober	80.000	5.525.135	1.500.000	7.105.135
Udbetalt udbytte			-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat		3.349.936		3.349.936
Henlagt til udbytte		0	0	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>8.875.071</b>	<b>0</b>	<b>8.955.071</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2016	2015
Forfalder efter 5 år	34.818.070	36.882.108
Mellem 1 og 5 år	7.135.915	7.047.226
Langfristet del	41.953.985	43.929.334
Inden for 1 år	1.739.672	1.478.202
	<b>43.693.657</b>	<b>45.407.536</b>

### 6 Eventualposter mv.

#### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, TDKK 37.036, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør TDKK 52.500.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med Handelsbanken.

Birch GM Erhvervsparken ApS  
Birch GM Langå ApS  
Birch GM Gødvad ApS