

Borrit 1 ApS
Egensøvej 313
5390 Martofte
CVR-nr. 25591224

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2017

Dirigent

Navn: Mogens Merrild Merlin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Borrit 1 ApS
Egensøvej 313
5390 Martofte

CVR-nr.: 25591224
Hjemsted: Kerteminde
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Mogens Merrild Merlin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Borrit 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.04.2017

Direktion

Mogens Merrild Merlin

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Borrit 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Borrit 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er realiseret et overskud på 489 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2017.

Selskabets ejendomme er med virkning fra år 2015 værdiansat efter reglerne om investeringsejendomme, hvilket medfører, at ejendommene optages til dagsværdi. Dagsværdien afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommene vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi kr.	Egen- kapital kr.*
5,00%	29.221.541	(914.804)
4,75%	30.733.884	264.824
4,36% (indregnet værdi i årsrapporten)	32.743.448	1.832.284
4,25%	34.292.340	3.040.420
4,00%	36.405.172	4.688.429

* ved en skatteprocent på 22%

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.306.510	1.290.506
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	0	(125.889)
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>(60.000)</u>
Driftsresultat		1.306.510	1.104.617
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(679.035)</u>	<u>(696.404)</u>
Resultat før skat		627.475	408.213
Skat af årets resultat	3	<u>(138.059)</u>	<u>(30.956)</u>
Årets resultat		<u>489.416</u>	<u>377.257</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>489.416</u>	<u>377.257</u>
		<u>489.416</u>	<u>377.257</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		32.743.448	32.743.448
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>32.743.448</u>	<u>32.743.448</u>
Anlægsaktiver		<u>32.743.448</u>	<u>32.743.448</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		239.991	0
Andre tilgodehavender		46.727	61.754
Tilgodehavender		<u>286.718</u>	<u>61.754</u>
Omsætningsaktiver		<u>286.718</u>	<u>61.754</u>
Aktiver		<u>33.030.166</u>	<u>32.805.202</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.196.701	1.707.285
Egenkapital		2.321.701	1.832.285
Udskudt skat	6	897.323	759.264
Hensatte forpligtelser		897.323	759.264
Gæld til realkreditinstitutter		25.557.792	26.241.791
Anden gæld		43.000	55.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	25.600.792	26.296.791
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	698.153	690.818
Bankgæld		282.355	662.856
Modtagne forudbetalinger fra kunder		71.558	12.130
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	412.869
Anden gæld		3.158.284	2.138.189
Kortfristede gældsforpligtelser		4.210.350	3.916.862
Gældsforpligtelser		29.811.142	30.213.653
Passiver		33.030.166	32.805.202
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.707.285	1.832.285
Årets resultat	0	489.416	489.416
Egenkapital ultimo	125.000	2.196.701	2.321.701

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendomme udgør 4,39 % pr. 31. december 2016. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen, hvor det er illustreret, hvordan en ændring af afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit vil påvirke den samlede dagsværdi og egenkapital. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	12.323
Renteomkostninger i øvrigt	679.035	684.081
	679.035	696.404

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	165.755	30.956
Regulering vedrørende tidligere år	(27.696)	0
	138.059	30.956

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	27.547.465	135.750
Kostpris ultimo	27.547.465	135.750

Af- og nedskrivninger primo	0	(135.750)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(135.750)

Dagsværdireguleringer primo	5.195.983	0
Dagsværdireguleringer ultimo	5.195.983	0

Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.743.448	0
-------------------------------------	-------------------	----------

Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2016 31.400.000 kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

6. Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	686.153	678.818	25.557.792	22.866.729
Anden gæld	12.000	12.000	43.000	7.000
	698.153	690.818	25.600.792	22.873.729

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Habitat ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.244 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016 udgør 32.743 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Sydbank, som pr. 31.12.2016 udgør 282 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger for 850 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Aktiver med en kostpris under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvendingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.