

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

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Mogens Merrild Merlin

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Borrit 1 ApS  
Egensøvej 313  
5390 Martofte

CVR-nr.: 25591224  
Hjemsted: Kerteminde  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Mogens Merrild Merlin

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21.03.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 21.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er realiseret et overskud på 1.331 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2017.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer tre investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,36 %.

Der henvises til regnskabets note 3 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.245.662</b>	<b>1.306.510</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		989.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.234.662</b>	<b>1.306.510</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(723.486)	(679.035)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.511.176</b>	<b>627.475</b>
Skat af årets resultat	2	(180.338)	(138.059)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.330.838</b>	<b>489.416</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.330.838	489.416
		<b>1.330.838</b>	<b>489.416</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		33.732.447	32.743.447
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>33.732.447</u>	<u>32.743.447</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>33.732.447</u>	<u>32.743.447</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		248.789	239.991
Andre tilgodehavender		54.647	46.727
<b>Tilgodehavender</b>		<u>303.436</u>	<u>286.718</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>115.423</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>418.859</u>	<u>286.718</u>
<b>Aktiver</b>		<u>34.151.306</u>	<u>33.030.165</u>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	5.000.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.330.838	2.196.701
<b>Egenkapital</b>		<b>6.330.838</b>	<b>2.321.701</b>
Udskudt skat	5	1.077.661	897.323
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.077.661</b>	<b>897.323</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.891.384	25.557.792
Anden gæld		30.997	43.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>24.922.381</b>	<b>25.600.792</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	689.699	698.153
Bankgæld		0	282.355
Modtagne forudbetalinger fra kunder		76.614	71.558
Anden gæld		1.054.113	3.158.283
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.820.426</b>	<b>4.210.349</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.742.807</b>	<b>29.811.141</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.151.306</b>	<b>33.030.165</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	2.196.701	2.321.701
Kapitalforhøjelse	4.875.000	(2.196.701)	2.678.299
Årets resultat	0	1.330.838	1.330.838
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.330.838</b>	<b>6.330.838</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	723.486	679.035
	<b>723.486</b>	<b>679.035</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	332.458	165.755
Regulering vedrørende tidligere år	(152.120)	(27.696)
	<b>180.338</b>	<b>138.059</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	27.547.465	135.750
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.547.465</b>	<b>135.750</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(135.750)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(135.750)</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.195.982	0
Årets dagsværdireguleringer	989.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.184.982</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.732.447</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme på i alt 2.905 m<sup>2</sup> fordelt på 37 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense og København. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 4,36% pr. 31.12.2017 (4,39% pr. 31.12.2016). Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på ca. 12.000 kr. m<sup>2</sup>

## Noter

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet løbende udvikler sig.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,36%.

<b>Afkast</b>	<b>Ejendoms- værdi kr.</b>	<b>Egen- kapital kr.*</b>
5,00%	29.405.180	2.855.568
4,75%	30.952.821	4.162.728
4,36% (indregnet værdi i årsrapporten)	33.732.449	6.330.838
4,25%	34.594.329	7.003.104
4,00%	36.756.475	8.689.578

\* ved en skatteprocent på 22%

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	40000	5.000.000
	<b>125</b>		<b>5.000.000</b>

## 5. Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

## Noter

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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	677.699	686.153	24.891.384	22.174.582
Anden gæld	12.000	12.000	30.997	7.000
	<b>689.699</b>	<b>698.153</b>	<b>24.922.381</b>	<b>22.181.582</b>

### 7. 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.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.569 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 udgør 33.732 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 eksklusive 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 lokaleomkostninger, 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.

### 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 klar-  
gøring 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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.