

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Mogens Merrild Merlin

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Borrit 1 ApS  
Egensøvej 313  
5390 Martofte

CVR-nr.: 25591224  
Hjemsted: Kerteminde  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.04.2016

### Direktion

Mogens Merrild Merlin

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Borrit 1 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Borrit 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 20.04.2016

#### 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 377 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016.

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 vurdereres i forhold til markedet.

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi kr.</u>	<u>Egen- kapital kr.*</u>
5,00%	29.221.541	(914.804)
4,75%	30.733.884	264.824
4,39% (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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at oplyse ejendommenes aktuelle værdi, er anvendt regnskabspraksis ændret således, at grund og bygninger værdiansættes som investeringsejendomme til dagsværdi. Grunde og bygninger blev tidligere værdiansat til kostpris med fradrag for afskrivninger. Ændringen har medført en forøgelse af årets resultat på 74 t.kr., en stigning i balancesummen på 1.270 t.kr. og en stigning i egenkapitalen på 1.294 t.kr.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendommene er i lighed med tidligere år indregnet til kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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.

### 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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).



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 linære 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. 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.290.506</b>	<b>1.111.425</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(125.889)	745.416
Personaleomkostninger		<u>(60.000)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.104.617</b>	<b>1.856.841</b>
Andre finansielle indtægter		0	9.753
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(696.404)</u>	<u>(1.313.871)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>408.213</b>	<b>552.723</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(30.956)</u>	<u>(260.775)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>377.257</u></b>	<b><u>291.948</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>377.257</u>	<u>291.948</u>
		<b><u>377.257</u></b>	<b><u>291.948</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		32.743.448	24.965.352
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>32.743.448</u></b>	<b><u>24.965.352</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>32.743.448</u></b>	 <b><u>24.965.352</u></b>
 Andre tilgodehavender		 <u>61.754</u>	 <u>1.917.761</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>61.754</u></b>	<b><u>1.917.761</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>61.754</u></b>	 <b><u>1.917.761</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>32.805.202</u></u></b>	 <b><u><u>26.883.113</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.707.285	1.330.028
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.832.285</u></b>	<b><u>1.455.028</u></b>
Udskudt skat	6	759.264	728.308
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>759.264</u></b>	<b><u>728.308</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.241.791	22.453.200
Anden gæld		55.000	67.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>26.296.791</u></b>	<b><u>22.520.200</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	690.818	569.851
Bankgæld		662.856	424.032
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.130	11.370
Gæld til tilknyttede virksomheder		412.869	307.156
Anden gæld		2.138.189	867.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.916.862</u></b>	<b><u>2.179.577</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>30.213.653</u></b>	<b><u>24.699.777</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>32.805.202</u></b>	<b><u>26.883.113</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.274.890	(2.861.812)	538.078
Ændring i regnskabspraksis	0	(3.274.890)	4.191.840	916.950
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>1.330.028</b>	<b>1.455.028</b>
Årets resultat	0	0	377.257	377.257
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>1.707.285</b>	<b>1.832.285</b>

## 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 2015. 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.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.323	17.724
Øvrige finansielle omkostninger	684.081	1.296.147
	<u><b>696.404</b></u>	<u><b>1.313.871</b></u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	30.956	260.775
	<u><b>30.956</b></u>	<u><b>260.775</b></u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	19.643.479	135.750
Tilgange	7.903.986	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>27.547.465</b></u>	<u><b>135.750</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(135.750)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>(135.750)</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	5.321.873	0
Årets dagsværdireguleringer	(125.890)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>5.195.983</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>32.743.448</b></u>	<u><b>0</b></u>
Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2014 31.500.000 kr.		

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	1.000	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

## 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 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
<b>7. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	678.818	557.851	26.241.791	23.526.522
Anden gæld	12.000	12.000	55.000	19.000
	<u>690.818</u>	<u>569.851</u>	<u>26.296.791</u>	<u>23.545.522</u>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Habitat ApS som administrationsselskab. 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 kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.921 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 udgør 32.743 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Sydbank, som pr. 31.12.2015 udgør 663 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger for 850 t.kr.