

Borrit 1 ApS

**Wibrandtsvej 75
2300 København S**

CVR-nr. 25 59 12 24

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. juni 2024

Mogens Merrild Merlin
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Borrit 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2024

Direktion

Mogens Merrild Merlin
direktør

Bestyrelse

Mogens Merrild Merlin

Peter Bjerregaard

Anette Merlin

Selskabsoplysninger

Selskabet	Borrit 1 ApS Wibrandtsvej 75 2300 København S CVR-nr.: 25 59 12 24 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 1. september 2000 Hjemsted: København
Bestyrelse	Mogens Merrild Merlin Peter Bjerregaard Anette Merlin
Direktion	Mogens Merrild Merlin, direktør
Tilknyttede virksomheder	Dublin A/S, cvr. nr. 21 47 82 45 Habitat ApS, cvr. nr. 29 62 35 62
Pengeinstitut	Sydbank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formueadministration og formuepleje, herunder bl.a. foretage investeringer iværdipapirer, herunder eje aktier/anpartar i andre selskaber, valutaspekulation, ejendomme samtanden virksomhed i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Selskabet ejer tre investeringsejendomme primært boliger heraf 2 beliggende i Odense og 1 i København.

Ejendommenes værdi er indregnes til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdinasættelsesmodel baseret på de nuværende lejekontrakter.

Der henvises note 5 hvor forudsætningene som er anvendt ved værdiansættelsen er beskrevet.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 3.484.259, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 10.906.109.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borrit 1 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Ejendom

Investerings ejendommene omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videreslag.

Investerings ejendommene måles til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til den værdi, som den enkelte ejendom vurderes, at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkast krav for tilsvarende ejendomme.

Regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering 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. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.001.461	1.471.267
Personaleomkostninger	1	<u>-142.289</u>	<u>-99.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		859.172	1.372.267
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-45.767</u>	<u>-45.747</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		813.405	1.326.520
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>100.000</u>	<u>-200.000</u>
Resultat før finansielle poster		913.405	1.126.520
Finansielle indtægter	2	4.022.296	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-468.779</u>	<u>-378.782</u>
Resultat før skat		4.466.922	747.738
Skat af årets resultat	4	<u>-982.663</u>	<u>-202.437</u>
Årets resultat		<u>3.484.259</u>	<u>545.301</u>
Overført resultat		<u>3.484.259</u>	<u>545.301</u>
		<u>3.484.259</u>	<u>545.301</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	33.650.000	33.550.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>187.225</u>	<u>232.992</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>33.837.225</u>	<u>33.782.992</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.837.225</u>	<u>33.782.992</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.664
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.106	471.225
Andre tilgodehavender		90.663	43.400
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.667</u>	<u>1.122</u>
Tilgodehavender		<u>136.436</u>	<u>535.411</u>
Likvide beholdninger		<u>518.872</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>655.308</u>	<u>535.411</u>
Aktiver i alt		<u>34.492.533</u>	<u>34.318.403</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>5.906.109</u>	<u>2.421.850</u>
Egenkapital	6	<u>10.906.109</u>	<u>7.421.850</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.029.534</u>	<u>1.801.823</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.029.534</u>	<u>1.801.823</u>
Banker		34.445	83.586
Gæld til realkreditinstitutter		<u>19.060.013</u>	<u>22.655.830</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>19.094.458</u>	<u>22.739.416</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	589.230	711.314
Banker	7	47.446	50.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.322	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.294	0
Selskabsskat		754.952	0
Anden gæld		<u>1.021.188</u>	<u>1.558.280</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.462.432</u>	<u>2.355.314</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.556.890</u>	<u>25.094.730</u>
Passiver i alt		<u>34.492.533</u>	<u>34.318.403</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	2.421.850	7.421.850
Årets resultat	0	3.484.259	3.484.259
Egenkapital 31. december 2023	<u>5.000.000</u>	<u>5.906.109</u>	<u>10.906.109</u>

Noter

	<u>Investeringsej endomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	182.998
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>45.767</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>228.765</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>33.650.000</u>	<u>187.225</u>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på de nuværende lejekontrakter.

Følgende forudsætninger er anvendt ved værdiansættelsen:

Erhvervsejendommene er beliggende i Odense og København og er fuldt udlejet

Som værdiansættelsesmodel anvendes normalindtjeningsmodellen.

Afkast: 5,00%

Tomgang: 0,00%

Vedligeholdelse: 38 kr. pr. m²

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelsen af værdien.

En ændring på +0,25% i afkastkrav vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommene på Tkr. 1.603.

En ændring på -0,25% i afkastkrav vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på Tkr. 1.771.

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 5.000.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	34.445	83.586
Langfristet del	34.445	83.586
Inden for et år	47.446	50.720
Kortfristet del	47.446	50.720
	<u>81.891</u>	<u>134.306</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.654.372	20.056.365
Mellem 1 og 5 år	2.405.641	2.599.465
Langfristet del	19.060.013	22.655.830
Inden for et år	589.230	711.314
	<u>19.649.243</u>	<u>23.367.144</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dublin A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Herudover har Selskabet ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, Tkr. 19.649, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør Tkr. 33.650. Til sikkerhed for bilgæld Tkr. 86 er der givet pant i bilen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør Tkr. 187.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Dublin A/S