



## Borrit 1 ApS

Wibrandsvej 75  
2300 København S  
CVR-nr. 25591224

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.07.2023

---

**Mogens Merrild Merlin**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Borrit 1 ApS

Wibrandtsvej 75

2300 København S

CVR-nr.: 25591224

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Anette Merlin

Peter Bjerregaard

Mogens Merrild Merlin

## Direktion

Mogens Merrild Merlin, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Borrit 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.07.2023

## Direktion

**Mogens Merrild Merlin**

direktør

## Bestyrelse

**Anette Merlin**

**Peter Bjerregaard**

**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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 10.07.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Lars Knage Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10074

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer tre investeringsejendomme primært boliger heraf 2 beliggende i Odense og 1 i København. 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 4,50%.

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

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.471.267</b>	<b>1.318.469</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(200.000)	17.551
Personaleomkostninger	1	(99.000)	0
Af- og nedskrivninger		(45.747)	(45.747)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.126.520</b>	<b>1.290.273</b>
Andre finansielle omkostninger		(378.782)	(804.287)
<b>Resultat før skat</b>		<b>747.738</b>	<b>485.986</b>
Skat af årets resultat	2	(202.437)	(85.477)
<b>Årets resultat</b>		<b>545.301</b>	<b>400.509</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	475.000
Overført resultat		545.301	(74.491)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>545.301</b>	<b>400.509</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		33.550.000	33.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		232.992	278.739
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>33.782.992</b>	<b>34.028.739</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.782.992</b>	<b>34.028.739</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.500	453.725
Andre tilgodehavender		43.408	104.941
Periodeafgrænsningsposter		1.122	7.872
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.030</b>	<b>566.538</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.664</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>81.694</b>	<b>566.538</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.864.686</b>	<b>34.595.277</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	4	5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		2.421.850	1.876.549
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	475.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.421.850</b>	<b>7.351.549</b>
Udskudt skat		1.801.823	1.599.386
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.801.823</b>	<b>1.599.386</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.655.830	23.364.687
Bankgæld		83.586	128.135
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>22.739.416</b>	<b>23.492.822</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	762.034	756.421
Bankgæld		0	216.214
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.382	52.954
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.275	0
Anden gæld		1.114.906	1.125.931
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.901.597</b>	<b>2.151.520</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.641.013</b>	<b>25.644.342</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.864.686</b>	<b>34.595.277</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	1.876.549	475.000	7.351.549
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(475.000)	(475.000)
Årets resultat	0	545.301	0	545.301
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>2.421.850</b>	<b>0</b>	<b>7.421.850</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Antal ansatte pr. balancedagen	1	1

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	202.437	85.477
	<b>202.437</b>	<b>85.477</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	28.321.868	415.990
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.321.868</b>	<b>415.990</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(137.251)
Årets afskrivninger	0	(45.747)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(182.998)</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.428.132	0
Årets dagsværdireguleringer	(200.000)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.228.132</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.550.000</b>	<b>232.992</b>

	Ejendoms- værdi kr.	Egenkapital kr.*
<b>Afkast</b>		
5,00%	30.260.747	4.856.233
4,75%	31.818.432	6.071.227
4,50% (indregnet værdi i årsrapporten)	33.550.000	7.421.850
4,25%	35.483.574	8.930.038
4,00%	37.659.752	10.627.457

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 4,50% pr. 31.12.2022 (4,35% pr. 31.12.2021). Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på ca. 11.550 kr./m<sup>2</sup>/år.

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 forventet 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 invertingsejendommene. 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 4,50%.

Afkast	Ejendoms- værdi kr.	Egenkapital kr.*
5,00%	30.260.747	4.856.233
4,75%	31.818.432	6.071.227
4,50% (indregnet værdi i årsrapporten)	33.550.000	7.421.850
4,25%	35.483.574	8.930.038
4,00%	37.659.752	10.627.457

#### 4 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anparter	125	40.000	5.000.000
	<b>125</b>		<b>5.000.000</b>

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	711.314	706.601	22.655.830	20.056.365
Bankgæld	50.720	49.820	83.586	0
	<b>762.034</b>	<b>756.421</b>	<b>22.739.416</b>	<b>20.056.365</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Habitat ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.367 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 33.550 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev 850 t.kr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 33.550 t.kr.

I posten andre anlæg, driftsmateriel og inventar indgår automobil hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 233 t.kr., som er købt med ejendomsforbehold.

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

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:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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 afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **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.