

*Borg Development ApS
Slettensvej 91
5270 Odense N*

CVR-nr: 28 67 36 63

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------------------|---|
| Selskabet | Borg Development ApS Slettensvej 91 5270 Odense N |
| | Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Kenneth Borg |
| Revisor | Schmidt REVISION ApS Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv. 5000 Odense C CVR: 29529507 |
| Væsentligste aktivitet | Selskabets formål er ejendomsudlejning og -udvikling samt aktiviteter i tilknytning hertil. |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Borg Development ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 30. marts 2017

Direktion

Kenneth Borg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Borg Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Borg Development ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske 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 Deres 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, De 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 C, den 30. marts 2017

Schmidt REVISION ApS

CVR-nr.: 29529507

Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Borg Development ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2015 på kr. 101.200 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|----------------------|-----------------|------------------|
| Investeringsjendomme | 100 år | 0 % |
| Erhvervsjendomme | 50 år | 0 % |

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning og nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, virksomhedsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 549.290 | 443.388 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 91.111- | 91.109- |
| DRIFTSRESULTAT | 458.179 | 352.279 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 730.855 | 656.383 |
| Andre finansielle indtægter | 15.845 | 2.460 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 32.429- | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 101.407- | 113.157- |
| RESULTAT FØR SKAT | 1.071.043 | 897.965 |
| Skat af årets resultat..... | 73.118- | 58.680- |
| ÅRETS RESULTAT | 997.925 | 839.285 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 103.400 | 101.200 |
| Overført resultat..... | 894.525 | 738.085 |
| DISPONERET I ALT | 997.925 | 839.285 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 7.647.155 | 7.421.735 |
| Materielle anlægsaktiver | 7.647.155 | 7.421.735 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 859.576 | 128.721 |
| Finansielle anlægsaktiver | 859.576 | 128.721 |
| ANLÆGSAKTIVER | 8.506.731 | 7.550.456 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 207.925 | 665.000 |
| Selskabsskat | 0 | 169.320 |
| Andre tilgodehavender | 155.821 | 218.693 |
| Tilgodehavender | 363.746 | 1.053.013 |
| Likvide beholdninger | 88.447 | 10.951 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 452.193 | 1.063.964 |
| AKTIVER | 8.958.924 | 8.614.420 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 885.000 | 885.000 |
| Overført resultat..... | 3.422.740 | 2.528.215 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 103.400 | 101.200 |
| EGENKAPITAL..... | 4.411.140 | 3.514.415 |
| | | |
| Prioritetsgæld..... | 3.220.027 | 3.362.327 |
| Deposita | 163.055 | 164.455 |
| 1 Langfristede gældsforpligtelser | 3.383.082 | 3.526.782 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 249.761 | 352.575 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 46.279 | 54.242 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 664.717 | 794.784 |
| Selskabsskat..... | 2.066 | 0 |
| Anden gæld..... | 1 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 201.878 | 371.622 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.164.702 | 1.573.223 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 4.547.784 | 5.100.005 |
| | | |
| PASSIVER | 8.958.924 | 8.614.420 |
| | | |
| 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 1 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 3.714.903 | 3.469.788 | 249.761 | 2.654.281 |
| Deposita..... | 164.455 | 163.055 | 0 | 0 |
| | <u>3.879.358</u> | <u>3.632.843</u> | <u>249.761</u> | <u>2.654.281</u> |

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

I forbindelse med bygning af lagerhal påhviler der selskabet en momsreguleringsforpligtelse for afgifter pr. 31/12 2016 på kr. 429.264.

Selskabet er sambeskattet med datterselskab. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med det andet selskab i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 3.611.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 4.763.258.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kenneth Borg (CVR valideret)

Direktør

På vegne af: Borg Totalentreprise ApS

Serienummer: CVR:28673663-RID:21165326

IP: 212.10.183.124

2017-04-04 17:01:09Z

NEM ID 

Charlotte Schmidt (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: Schmidt Revision ApS

Serienummer: CVR:29529507-RID:1201086456028

IP: 212.130.93.54

2017-04-04 18:36:42Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>