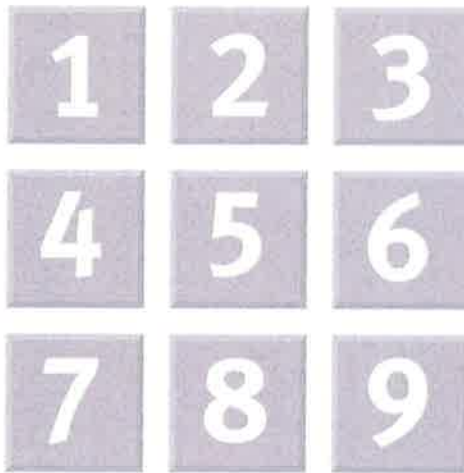


## Ejendomsselskabet Børge Nielsen ApS

Søbuen 68  
3400 Hillerød

CVR-nr. 29 31 35 71



### Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30/5 2017

Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Børge Nielsen ApS  
Søbuen 68  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 29 31 35 71  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 25. januar 2006  
Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Jesper Følbæk Nielsen, direktør

### Revision

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Børge Nielsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 16. maj 2017

**Direktion**

Jesper Følbæk Nielsen  
direktør



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Børge Nielsen ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Børge Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 16. maj 2017

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*  
CVR-nr. 54 87 99 11

  
Carsten Bjørn Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje ejendomme med henblik på videresalg og udlejning samt at drive jordbrug og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 612.065, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.234.435.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Børge Nielsen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden ekskl. moms og afgifter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, ejendomsomkostninger, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nominal restgæld eller til amortiseret kostpris, hvis denne afviger væsentligt herfra.

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

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.254.039</b>	<b>898.032</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-113.805	-74.948
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.140.234</b>	<b>823.084</b>
Finansielle indtægter	2	0	600
Finansielle omkostninger	3	-357.583	-370.241
<b>Resultat før skat</b>		<b>782.651</b>	<b>453.443</b>
Skat af årets resultat	4	-170.586	-43.656
<b>Årets resultat</b>		<b>612.065</b>	<b>409.787</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		612.065	409.787
		<b>612.065</b>	<b>409.787</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		16.339.369	16.039.223
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.253	21.133
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>16.371.622</b>	<b>16.060.356</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.371.622</b>	<b>16.060.356</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		360.333	409.388
<b>Tilgodehavender</b>		<b>360.333</b>	<b>409.388</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>360.333</b>	<b>409.388</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.731.955</b>	<b>16.469.744</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.109.435	2.497.370
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>3.234.435</u></b>	<b><u>2.622.370</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.392.680	1.196.954
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.392.680</u></b>	<b><u>1.196.954</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.112.414	7.731.129
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>7.112.414</u></b>	<b><u>7.731.129</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	617.200	320.000
Kreditinstitutter		942.913	1.017.123
Modtagne forudbetalinger fra kunder		355.735	365.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.110	220.014
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.636.148	2.667.204
Anden gæld		336.320	329.831
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.992.426</u></b>	<b><u>4.919.291</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.104.840</u></b>	<b><u>12.650.420</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.731.955</u></b>	<b><u>16.469.744</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	113.805	74.948
	<b>113.805</b>	<b>74.948</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	103.569	66.848
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.236	8.100
	<b>113.805</b>	<b>74.948</b>
 <b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	600
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>600</b>
 <b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	188.083	189.101
Andre finansielle omkostninger	169.500	181.140
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>357.583</b>	<b>370.241</b>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	170.586	43.656
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>170.586</b>	<b>43.656</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	16.634.491	40.500
Tilgang i årets løb	403.715	21.356
Kostpris 31. december 2016	<u>17.038.206</u>	<u>61.856</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	595.268	19.367
Årets afskrivninger	103.569	10.236
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>698.837</u>	<u>29.603</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>16.339.369</u></b>	<b><u>32.253</u></b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	2.497.370	2.622.370
Årets resultat	0	612.065	612.065
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>3.109.435</u></b>	<b><u>3.234.435</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.051.129	7.729.614	617.200	4.389.700
	<b><u>8.051.129</u></b>	<b><u>7.729.614</u></b>	<b><u>617.200</u></b>	<b><u>4.389.700</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Følbæk Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede hæftelse er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst ejerpantebrev t.kr. 4.500 i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 16.339.

Selskabet har sammen med de øvrige koncernselskaber indgået en renteswapaftale i DKK, som pr. 31. december 2016 udviser en negativ markedsværdi på t.kr. 784 og udløber i 2025.

Renteswapaftalen er indgået med henblik på at sikre en væsentlig del af gælden på et renteniveau, som i perioden er fastlagt til et gennemsnit på 2,85%.

Renteswapen er indgået således, at den følger afdragsprofilen på lånene.

Den negative værdi er optaget i moderselskabets balance som bankgæld.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Følbæk Holding ApS, CVR.nr. 27658968.