

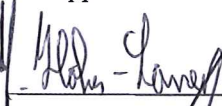
# Vester Bordingvej 1 ApS

CVR-nr. 30 53 74 67

## Årsrapport 2015

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. <sup>19</sup> / 5 2016.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger	1
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer på årsregnskabet	3-4
Erklæring fra intern revision	5-6
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14-15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Vester Bordingvej 1 ApS

Fulbyvej 15

4180 Sorø

CVR-nr.: 30 53 74 67

Hjemsted: Sorø

Stiftet: 02.06.2014

Regnskabsår: 01.01. - 31.12.

### **Bestyrelse**

Hans Christian Jørgensen, formand

Anne-Mette Jensen-Dahm

Torben Andersen

### **Direktion**

Torben Andersen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2015 for Vester Bordingvej 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 19. maj 2016

### Direktion



Torben Andersen

Direktør

### Bestyrelse



Hans Christian Jørgensen

Formand



Anne-Mette Jensen-Dahm



Torben Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Vester Bordingvej 1 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Vester Bordingvej 1 ApS for regnskabsåret 01.01. - 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Påtegning på årsregnskabet (fortsat)

#### Konklusion

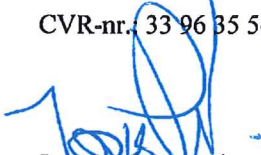
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. maj 2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56



Jacques Peronard  
Statsautoriseret revisor



Nikolaj Thomsen  
Statsautoriseret revisor

## **Erklæring fra intern revision**

Jeg har revideret årsregnskabet for Vester Bordingvej 1 ApS for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Omtale af arbejdets og erklæringens omfang**

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale revisionsstandarder. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med den eksterne revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocessen og væsentlige forretningsmæssige risici.

Ud fra væsentlighed og risiko har jeg stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet.

Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Jeg har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

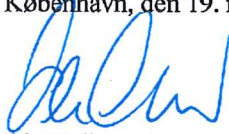
Det er min opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

## **Erklæring fra intern revision**

**(fortsat)**

Det er tillige min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. maj 2016.



Ole Helbo Esbensen

Revisionschef



## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Regnskabsklasse***

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og 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.

### ***Omregning af fremmed valuta***

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### ***Resultatopgørelsen***

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 kontorholdsomkostninger, og administrations omkostninger mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Skat**

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet (jf. *Selskabsskattelovens §3 A*) og der indregnes således ikke skat i årsregnskabet.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges til på balancedagen. Dagsværdien opgøres ved brug af intern værdiansættelsesmodel, der måler ejendommens værdi ud fra udviklingen i jordpriser (*Indeksbaseret*) og estimeret værdiforringelse af bygninger. Herudover indregnes værdien af købsoption, som er indgået med ejendommens forpagter. Endelig tages der højde for, dels den generelle prisudvikling på landbrugsejendomme, og dels den generelle driftsudvikling i landbruget.

Større renoveringsprojekter mv., som er under udførelse på balancedagen, måles til kostpris. Kostprisen om-

## **Anvendt regnskabspraksis**

fatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, herunder tillige finansieringsomkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger, idet aktivet tillægges kostprisen af den tilknyttede investeringsejendom, når aktivet er klar til brug og derfor efterfølgende vil blive målt i overensstemmelse med dagsværdimetoden for investeringsejendommen (*jf. ovenstående anførte*).

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder måles ved første indregning til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til tilknyttede virksomheder til dagsværdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		3.003.994	1.239
Andre eksterne omkostninger		<u>-5.000</u>	<u>-15</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.998.994</b>	<b>1.224</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3	<u>1.137.973</u>	<u>-131</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.136.967</b>	<b>1.093</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		<u>-2.816.950</u>	<u>-1.037</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.320.017</b>	<b>56</b>
Skat af årets resultat	2	<u>13.659</u>	<u>-14</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.333.676</b>	<b>42</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.333.676	
		<b>1.333.676</b>	

## Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendom		41.758.633	40.481
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>15.319.946</u>	<u>6.890</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>57.078.579</u></b>	<b><u>47.371</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>57.078.579</u></b>	<b><u>47.371</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.813	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		109.315	590
Andre tilgodehavender		7	2.245
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>111</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>112.135</u></b>	<b><u>2.946</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.323.885</u></b>	<b><u>79</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.436.020</u></b>	<b><u>3.025</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>59.514.599</u></b>	<b><u>50.396</u></b>

## Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		<u>1.375.767</u>	<u>42</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>1.425.767</u>	<u>92</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>125</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>0</u>	<u>125</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>58.088.832</u>	<u>44.494</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>58.088.832</u>	<u>44.494</u>
Anden gæld		<u>0</u>	<u>5.685</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>0</u>	<u>5.685</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>58.088.832</u>	<u>50.179</u>
<b>Passiver</b>		<u>59.514.599</u>	<u>50.396</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Hovedaktivitet	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2015

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>Pr. 02.06.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indskud ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>42.091</u>	<u>42.091</u>
<b>Pr. 31.12.2014</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>42.091</u></b>	<b><u>92.091</u></b>
<b>Pr. 01.01.2015</b>	<b>50.000</b>	<b>42.091</b>	<b>92.091</b>
Indskud i året	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.333.676</u>	<u>1.333.676</u>
<b>Pr. 31.12.2015</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>1.375.767</u></b>	<b><u>1.425.767</u></b>



## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (jf. omtalen i "Anvendt regnskabspraksis"). Værdien af ejendommen påvirkes af en række faktorer, herunder, men ikke begrænset til, udviklingen i jordpriser og driften i landbruget generelt. Hvis disse faktorer ændres, kan det påvirke værdien af selskabets ejendom i positiv eller negativ retning, og udsvingene kan være væsentlige.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-111.198	111
Ændring af udskudt skat	124.857	-125
	<u>13.659</u>	<u>-14</u>

	<u>Investerings-</u> <u>ejendom</u> <u>kr.</u>	<u>Materielle</u> <u>anlægsaktiver</u> <u>under</u> <u>udførelse</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2015	40.612.472	6.889.432
Tilgang	139.438	8.430.514
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31.12.2015</b>	<u>40.751.910</u>	<u>15.319.946</u>
Dagsværdiregulering 01.01.2015	-131.250	0
Årets dagsværdiregulering	<u>1.137.973</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdiregulering 01.01.2015</b>	<u>1.006.723</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015</b>	<u>41.758.633</u>	<u>15.319.946</u>

Selskabet har indgået entreprenorkontrakt om reovering af ejendommen. Forpligtelsen i henhold til entreprenorkontrakten udgør 16,7 mio.kr., hvoraf 15,3 mio.kr. er afregnet til entreprenøren pr. 31. december 2015.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A og selskabets indtjente indkomst indgår derfor i modervirksomhedens skattemæssige indkomstopgørelse. Selskabet hæfter solidarisk for den skat, som påhviler den overførte indkomst.



## Noter

### **4. Eventualforpligtelser**

*(fortsat)*

Endvidere er selskabet fællesregistreret for moms med øvrige virksomheder i AP-koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvær med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

### **5. Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i landbrugsejendomme til bortforpagtning samt investering i beslægtet virksomhed.