


# Vester Bordingvej 1 ApS

CVR-nr. 30 53 74 67

## Årsrapport 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. <sup>28</sup> 12 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger	1
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer på årsregnskabet	3-5
Erklæring fra intern revision	6
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2016	13
Noter	14-15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Vester Bordingvej 1 ApS

Vesterballevej 5, Snoghøj

7000 Fredericia

CVR-nr.: 30 53 74 67  
Hjemsted: Fredericia  
Stiftet: 02.06.2014  
Regnskabsår: 01.01. - 31.12.

### **Bestyrelse**

Hans Christian Jørgensen, formand

Jan Høher-Larsen

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. - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 28. februar 2017

### Direktion



Torben Andersen

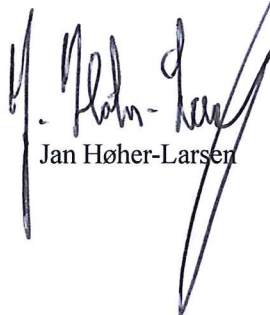
Direktør

### Bestyrelse



Hans Christian Jørgensen

Formand



Jan Høher-Larsen



Torben Andersen

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores 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,

## Den uafhængige revisors erklæringer

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 28. februar 2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56



Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor



Michael Thorø Larsen

Statsautoriseret revisor

## **Erklæring fra intern revision**

### **Konklusion**

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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

### **Den udførte revision**

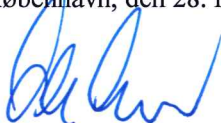
Jeg har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Jeg har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Jeg har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

København, den 28. februar 2017.



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. Der er ikke udarbejdet ledelsesberetning til årsrapporten. Oplysning om selskabets hovedaktivitet er oplyst i note 5.

### ***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 til tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv., på markedsmæssige vilkår, vedr. 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

Gæld til tilknyttede virksomheder måles ved indregningen til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		3.795.206	3.004
Andre eksterne omkostninger		<u>40.300</u>	<u>-5</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.754.906</b>	<b>2.999</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3	<u>-1.212.378</u>	<u>1.138</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.542.528</b>	<b>4.137</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder		<u>-2.830.306</u>	<u>-2.817</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-287.778</b>	<b>1.320</b>
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>14</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-287.778</u></b>	<b><u>1.334</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-287.778</u>	
		<b><u>-287.778</u></b>	

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendom		56.908.676	41.759
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>15.320</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>56.908.676</u></b>	<b><u>57.079</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>56.908.676</u></b>	<b><u>57.079</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	109
Andre tilgodehavender		<u>563</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>593</u></b>	<b><u>112</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>382.377</u></b>	<b><u>2.324</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>382.970</u></b>	<b><u>2.436</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>57.291.646</u></b>	<b><u>59.515</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		<u>1.087.989</u>	<u>1.376</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>1.137.989</b></u>	<u><b>1.426</b></u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>55.763.832</u>	<u>58.089</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>55.763.832</b></u>	<u><b>58.089</b></u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		370.163	0
Anden gæld		<u>19.662</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>389.825</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>56.153.657</b></u>	<u><b>58.089</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>57.291.646</b></u>	<u><b>59.515</b></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Vederlag til direktion og bestyrelse	5		
Hovedaktivitet	6		



## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>Pr. 02.06.2014</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>
<b>Pr. 01.01.2016</b>	<b>50.000</b>	<b>1.375.767</b>	<b>1.425.767</b>
Indskud i året	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-287.778</u>	<u>-287.778</u>
<b>Pr. 31.12.2016</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>1.087.989</u></b>	<b><u>1.137.989</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>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	-111
Ændring af udskudt skat	0	125
	<u>0</u>	<u>14</u>

	<u>Investerings-</u> <u>ejendom</u> kr.	<u>Materielle</u> <u>anlægsaktiver</u> <u>under</u> <u>udførelse</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2016	40.751.910	15.319.946
Tilgang	16.362.421	1.042.475
Afgang	<u>0</u>	<u>-16.362.421</u>
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<u><b>57.114.331</b></u>	<u><b>0</b></u>
Dagsværdiregulering 01.01.2016	1.006.723	0
Årets dagsværdiregulering	<u>-1.212.378</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdiregulering 01.01.2016</b>	<u><b>-205.655</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<u><b>56.908.676</b></u>	<u><b>0</b></u>

Selskabet har indgået entreprisekontrakt om renovering af ejendommen. Forpligtelsen i henhold til entreprisekontrakten udgør 16,7 mio.kr., hvoraf 15,3 mio.kr. er afregnet til entreprenøren pr. 31. december 2016.

### 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. Vederlag til direktion og bestyrelse**

Der er, i lighed med regnskabsåret 2015, ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør eller udbetalt honorarer til medlemmer af selskabets bestyrelse i regnskabsåret 2016.

### **6. Hovedaktivitet**

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