

# Ejendomsselskabet Borupvang 1 A/S

Borupvang 1 A, 2750 Ballerup

CVR-nr. 31 62 97 64



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. marts 2016

Dirigent:



.....

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	<b>6</b>
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Borupvang 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 10. marts 2016  
Direktion:

Direktion:



Henrik Buchholt Bach  
adm. direktør

Bestyrelse:



Jesper Scharff  
formand



Henrik Buchholt Bach



Louise Sofie Falch

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Borupvang 1 A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Borupvang 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

### Konklusion

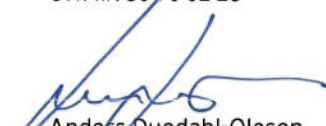
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. marts 2016

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Anders Duedahl-Olesen  
statsaut. revisor



Allan Lunde Pedersen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Borupvang 1 A/S
Adresse, postnr. by	Borupvang 1 A, 2750 Ballerup
CVR-nr.	31 62 97 64
Stiftet	19. august 2008
Hjemstedskommune	Ballerup
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Scharff, formand Henrik Buchholt Bach Louise Sofie Falch
Direktion	Henrik Buchholt Bach, adm. direktør
Revision	Ernst & Young P/S Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 10. marts 2016.

## **Beretning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere ejendommen beliggende på matriklen Borupvang 1, 2750 Ballerup, eller dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har i 2015 varetaget udlejning og administration af ejendomme i henhold til gældende lejekontrakter. Lejere af selskabets ejendomme er uændret SDC A/S, IBM Danmark A/S og Gemalto Danmark A/S.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af SDC A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendomsselskabet har i 2015 haft en omsætning på 27,9 mio. kr. (2014: 30,2 mio. kr.), der i alt væsentligt hidrører fra lejeindtægter. Årets resultat udgør 4,4 mio. kr. (2014: 6,0 mio. kr.).

### **Forventning til 2016**

Der er ikke planlagt ændringer i selskabets aktiviteter i 2016. Ejendomsselskabet forventer et positivt resultat i 2016.

## Årsregnskab

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Borupvang 1 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 koncernen eller moderselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen eller moderselskabet, 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.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af huslejeindtægter, som indregnes ved fakturering af lejerne. Der foretages periodisering af indtægter, som vedrører efterfølgende perioder. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, herunder renteindtægter og renteomkostninger til/fra tilknyttede virksomheder.

## Årsregnskab

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt installationer i bygninger måles ved første indregning til kostpris, der omfatter anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles grunde og bygninger samt installationer i bygninger til dagsværdi efter omvurderingsmetoden. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen og bindes på en særlig reserve for nettoopskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for grunde og bygninger samt installationer i bygninger er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget for inventar er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på forventede scrapværdier og følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer i bygninger	10-15 år
Inventar	3 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### 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 er værdiforringet.



## Årsregnskab

### Anvendt regnskabspraksis

#### Periodeafgrænsningsposte (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Aktuel og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter (passiver)

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Årsregnskab

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	27.944	30.223
	Andre eksterne omkostninger	-7.841	-9.599
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>20.103</b>	<b>20.624</b>
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.468	-15.823
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.635</b>	<b>4.801</b>
1	Finansielle indtægter	8.211	8.305
2	Finansielle omkostninger	-5.161	-5.029
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>5.685</b>	<b>8.077</b>
3	Skat af årets resultat	-1.249	-2.086
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.436</b>	<b>5.991</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.436	5.991
		<b>4.436</b>	<b>5.991</b>

## Årsregnskab

### Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	407.826	388.481
	Inventar	300	699
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	0	2.305
		<u>408.126</u>	<u>391.485</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
10	Tilgodehavende hos modervirksomhed	199.004	198.711
		<u>199.004</u>	<u>198.711</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>607.130</u>	<u>590.196</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
5	Udskudt skatteaktiv	430	854
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	7.988	0
	Tilgodehavende hos modervirksomhed	67.469	85.767
	Andre tilgodehavender	938	1.256
	Periodeafgrænsningsposter	0	160
		<u>76.825</u>	<u>88.037</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>175</u>	<u>724</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>77.000</u>	<u>88.761</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>684.130</u></u>	<u><u>678.957</u></u>

## Årsregnskab

### Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
6	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	25.000	25.000
	Reserve for opskrivninger	5.675	5.675
	Overført resultat	427.363	421.667
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>458.038</b>	<b>452.342</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Gæld til kreditinstitutter	176.510	194.433
		<b>176.510</b>	<b>194.433</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.115	10.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.038	893
	Gæld til modervirksomhed	16.167	0
3	Selskabsskat	1.212	2.522
	Anden gæld	11.003	14.115
	Periodeafgrænsningsposter	6.047	4.402
		<b>49.582</b>	<b>32.182</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>226.092</b>	<b>226.615</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>684.130</b>	<b>678.957</b>
8	Eventualforpligtelser og kontraktlige forpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

## Årsregnskab

### Noter

t.kr.	2015	2014		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra modervirksomhed	7.607	8.305		
Andre renteindtægter	604	0		
	<u>8.211</u>	<u>8.305</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til modervirksomhed	188	0		
Andre renteomkostninger	4.973	5.029		
	<u>5.161</u>	<u>5.029</u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets sambeskatningsindkomst	825	2.904		
Årets regulering af udskudt skat	424	-818		
	<u>1.249</u>	<u>2.086</u>		
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>				
t.kr.	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Inventar</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under opførelse</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. januar 2015	470.078	2.407	2.305	474.790
Tilgang	34.109	0	0	34.109
Afgang	0	-383	0	-383
Overført	2.305	0	-2.305	0
Kostpris 31. december 2015	<u>506.492</u>	<u>2.024</u>	<u>0</u>	<u>508.516</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	7.276	0	0	7.276
Opskrivninger 31. december 2015	<u>7.276</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.276</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	88.873	1.708	0	90.581
Afskrivninger	17.069	399	0	17.468
Afgang	0	-383	0	-383
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>105.942</u>	<u>1.724</u>	<u>0</u>	<u>107.666</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>407.826</u>	<u>300</u>	<u>0</u>	<u>408.126</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>388.481</u>	<u>699</u>	<u>2.305</u>	<u>391.485</u>

Værdiansættelse af grunde og bygninger til dagsværdi er baseret på en afkastprocent på 6,5 %.

## Årsregnskab

t.kr.	2015	2014
<b>5 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar (aktiv)	854	36
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	-424	818
<b>Udskudt skat 31. december (aktiv)</b>	<b>430</b>	<b>854</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	430	854
	<b>430</b>	<b>854</b>

## 6 Egenkapital

t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2015	25.000	5.675	421.667	452.342
Værdiregulering af sikringstransaktioner efter skat	0	0	1.260	1.260
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	4.436	4.436
<b>Saldo 31. december 2015</b>	<b>25.000</b>	<b>5.675</b>	<b>427.363</b>	<b>458.038</b>

Aktiekapitalen består af 25.000 stk. A-aktier a nom. 1.000 kr.

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## 7 Gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	187.625	11.115	176.510	131.907
Langfristede gældsforpligtelser 31. december 2015	187.625	11.115	176.510	131.907
Langfristede gældsforpligtelser 31. december 2014	204.683	10.250	194.433	152.064

## Årsregnskab

### 8 Eventualforpligtelser og kontraktuelle forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med SDC A/S og hæfter ubegrænset og solidarisk for den samlede selskabsskat og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er indtrådt i momsreguleringsforpligtelsen på de af selskabet overtagne ejendomme. Forpligtelsen skal betales til SKAT, såfremt den momspligtige aktivitet ophører.

Selskabet har ikke indgået pensions-, kautions- eller garantiforpligtelser.

#### Sikringstransaktioner

Selskabet har indgået kontrakt til sikring af fremtidige transaktioner vedrørende rentebetalinger på selskabets ejendomsfinansiering.

Den sikrede restgæld udgør 187,6 mio. kr. pr. 31. december 2015, og sikringskontrakten udløber den 30. juni 2017.

Dagsværdi af sikringskontrakten udgør en negativ værdi på 3,3 mio. kr. efter skat pr. 31. december 2015.

t.kr.	2015	2014
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve, 229,8 mio. kr., i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	407.826	388.481

### 10 Nærtstående parter

#### Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ydet lån til moderselskabet SDC A/S på i alt nominelt 230,0 mio. kr. Pr. 31. december 2015 udgør lånenes restværdi 199,0 mio. kr. Lånene er indgået på markedsmæssige vilkår.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende 100 % af stemmerne og 100 % af aktiekapitalen:

SDC A/S  
Borupvang 1A  
2750 Ballerup

Ejendomsselskabet Borupvang 1 A/S indgår i SDC A/S' koncernregnskab, hvortil der henvises.