

Borne Ejendomme ApS

Nøddehegnet 11, 6440 Augustenborg

CVR-nr. 32 31 03 38

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2019

Dirigent:

.....
Lene Borne Jørgensen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Borne Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Augustenborg, den 7. juni 2019
Direktion:

.....
Hanne Borne Søndergaard

.....
Lene Borne Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Borne Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Borne Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 7. juni 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen
statsaut. revisor
mne32171

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Borne Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Nøddehegnet 11, 6440 Augustenborg
CVR-nr.	32 31 03 38
Stiftet	25. januar 2011
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Hanne Borne Søndergaard Lene Borne Jørgensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom til erhvervsudlejning og hermed beslægtet formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 78.938 kr. mod et overskud på 137.162 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 578.938 kr. Virksomhedens ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	308.308	374.634
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.304	-59.970
	Resultat før finansielle poster	247.004	314.664
	Finansielle omkostninger	-145.722	-138.762
	Resultat før skat	101.282	175.902
2	Skat af årets resultat	-22.344	-38.740
	Årets resultat	<u>78.938</u>	<u>137.162</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	444.171
	Overført resultat	78.938	-307.009
		<u>78.938</u>	<u>137.162</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.187.889	3.225.393
		<u>3.187.889</u>	<u>3.225.393</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.187.889</u>	<u>3.225.393</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	11.556	0
	Andre tilgodehavender	4	0
		<u>11.560</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.097.669</u>	<u>984.356</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.109.229</u>	<u>984.356</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.297.118</u>	<u>4.209.749</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	478.938	400.000
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	444.171
		<u>578.938</u>	<u>944.171</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	112.300	94.400
		<u>112.300</u>	<u>94.400</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>112.300</u>	<u>94.400</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	781.641	834.093
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.097.748	2.097.748
		<u>2.879.389</u>	<u>2.931.841</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	53.579	51.311
	Gæld til associerede virksomheder	453.738	0
	Skyldig selskabsskat	0	7.740
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	83.910	83.910
	Anden gæld	118.909	96.376
	Periodeafgrænsningsposter	16.355	0
		<u>726.491</u>	<u>239.337</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.605.880</u>	<u>3.171.178</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.297.118</u>	<u>4.209.749</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	100.000	400.000	444.171	944.171
Overført via resultatdisponering	0	78.938	0	78.938
Udloddet udbytte	0	0	-444.171	-444.171
Egenkapital				
31. december 2018	<u>100.000</u>	<u>478.938</u>	<u>0</u>	<u>578.938</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borne Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til vedligeholdelse, administration mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.444	25.740
Årets regulering af udskudt skat	17.900	13.000
	<u>22.344</u>	<u>38.740</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018		3.619.182
Tilgang i årets løb		23.800
Kostpris 31. december 2018		<u>3.642.982</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		393.789
Årets afskrivninger		61.304
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>455.093</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>3.187.889</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 5.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 568 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 860 t.kr., er der givet pant, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.188 t.kr.

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.”

Hanne Borne Søndergaard

Direktion

På vegne af: Borne Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-342345698322

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-06-09 10:49:10Z

NEM ID 

Lene Borne Jørgensen

Direktion

På vegne af: Borne Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-207725279992

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-06-11 11:55:17Z

NEM ID 

Lene Borne Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Borne Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-207725279992

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-06-11 11:55:17Z

NEM ID 

Christian Svane Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 185.5.xxx.xxx

2019-06-11 13:17:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 74DD0-G30PG-44UAN-E0D0A-V6I8C-OZA2B

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>