

# Borch Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Vølundsvej 12, 3400 Hillerød

CVR-nummer 33 49 45 99

## Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2017

---

Jens Ole Borch  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Borch Ejendomme ApS Vølundsvej 12 3400 Hillerød  Hjemstedskommune: Hillerød
Direktion	Jens Ole Borch
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	31. januar 2011
Regnskabsår	1. januar til 31. december
Første regnskabsår	31. januar 2011 til 31. december 2011

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med ejendomme og hermed beslægtet virksomhed

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Borch Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 18. april 2017

Direktion

Jens Ole Borch

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Borch Ejendomme ApS:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borch Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 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 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, 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

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

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

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

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

Helsingør, den 18. april 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Borch Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter fratrukket omkostninger der er nødvendige for at drive ejendommene. Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt. Omkostningerne periodiseres, således at kun omkostninger vedrørende regnskabsåret medtages.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Vedr. sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. J.O. Borch Holding ApS fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Forventet scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Aktuelle skattetilgodehavender".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	489.287	509.056
Afskrivninger	202.247	202.240
Resultat af primær drift	287.040	306.816
Finansielle omkostninger	189.278	194.624
Resultat før skat	97.762	112.192
2 Skat af årets resultat	21.525	25.439
Årets resultat	76.237	86.753
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	76.237	86.753
Disponeret	76.237	86.753

## Balance 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger	8.002.660	8.107.666
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	97.241
3 Materielle anlægsaktiver	<u>8.002.660</u>	<u>8.204.907</u>
Anlægsaktiver	<u>8.002.660</u>	<u>8.204.907</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	429.699
Andre tilgodehavender	32.363	0
Tilgodehavender	<u>32.363</u>	<u>429.699</u>
Likvide beholdninger	<u>31.389</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver	<u>63.752</u>	<u>429.699</u>
Aktiver i alt	<u>8.066.412</u>	<u>8.634.606</u>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	106.151	29.914
4 Egenkapital	186.151	109.914
Hensættelser til udskudt skat	86.482	76.296
Hensatte forpligtelser	86.482	76.296
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	0	3.995.016
Langfristet gæld	0	3.995.016
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	193.181
Kreditinstitutter i øvrigt	0	11.211
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.695.350	4.095.487
Anden gæld	87.090	91.001
Skyldig selskabsskat	11.339	0
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	62.500
Kortfristet gæld	7.793.779	4.453.380
Gæld i alt	7.793.779	8.448.396
Passiver i alt	8.066.412	8.634.606
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

### 1 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i selskabet.

	2016	2015
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	11.339	12.019
Ændring af hensættelse til udskudt skat	10.186	13.420
	<u>21.525</u>	<u>25.439</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum 1. januar	8.488.677	486.171
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>8.488.677</u>	<u>486.171</u>
Afskrivninger 1. januar	381.011	388.930
Årets afskrivninger	105.006	97.241
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>486.017</u>	<u>486.171</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.002.660</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- Kapital	Overført Resultat	Foreslået Udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar	80.000	29.914	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	76.237	0
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>106.151</u>	<u>0</u>

2016

2015

### 6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	0	3.222.293
Forfald 1-5 år	0	772.723
Forfald inden 1 år	0	193.181
	<u>0</u>	<u>4.188.197</u>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J.O. Borch Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebrev på i alt kr. 5.300.000 til sikkerhed for BRF Kredit A/S og realkreditpantebrev op i alt kr. 4.823.000 til DLR Kredit A/S, med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 8.003.

Selskabet har ligeledes udstedt et ejerpantebrev på kr. 2.200.000 til sikkerhed for Spar Nord Bank A/S med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 8.003.

Selskabet har pr. 31. december 2016 ingen gæld til pengeinstitutter mv.