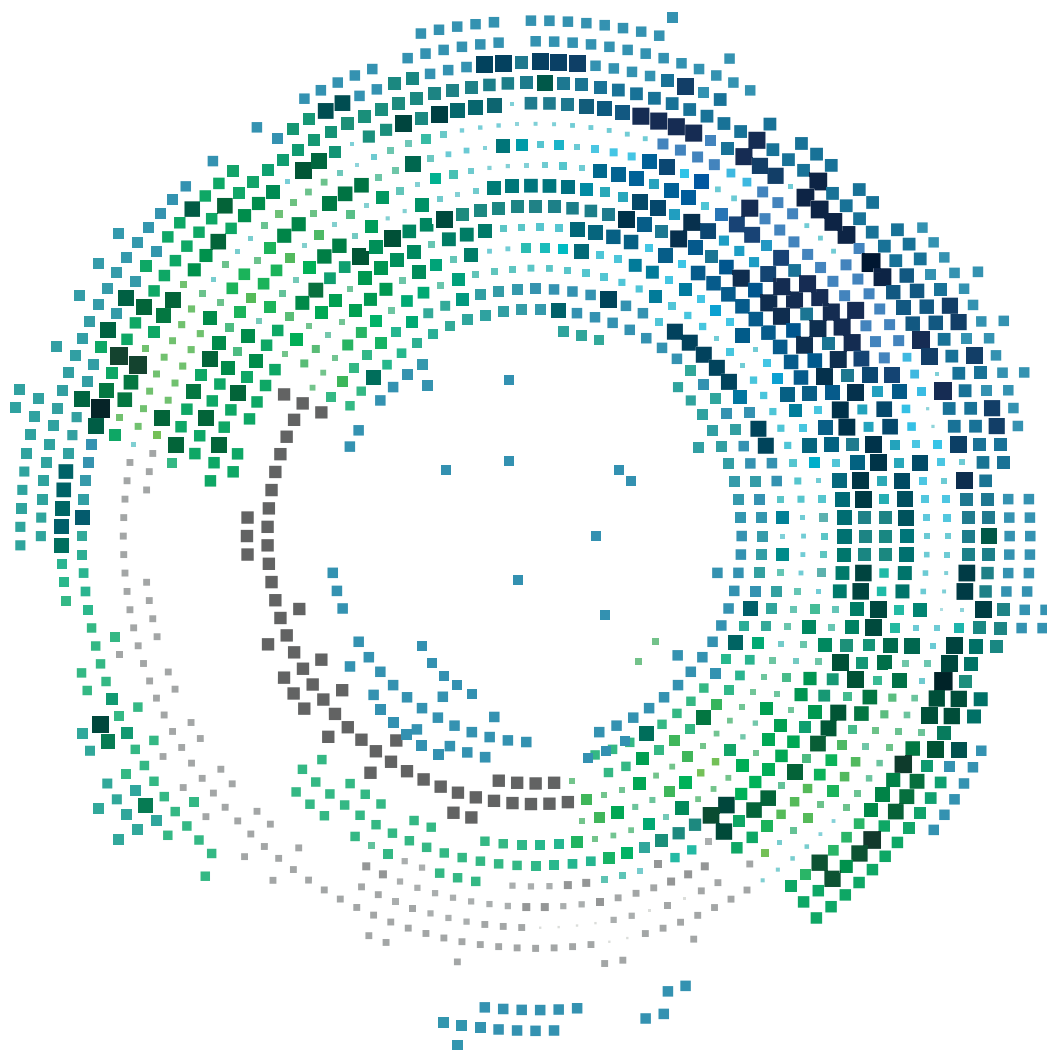




Borrit 1 ApS

Wibrandtsvej 75
2300 København S
CVR-nr. 25591224

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.04.2022

Mogens Merrild Merlin
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Borrit 1 ApS

Wibrandtsvej 75

2300 København S

CVR-nr.: 25591224

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Anette Merlin

Peter Bjerregaard

Mogens Merrild Merlin

Direktion

Mogens Merrild Merlin, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Borrit 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.04.2022

Direktion

Mogens Merrild Merlin
direktør

Bestyrelse

Anette Merlin

Peter Bjerregaard

Mogens Merrild Merlin

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Borrit 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Borrit 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10074

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er realiseret et overskud på 401 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer tre investeringsejendomme primært boliger heraf 2 belligende i Odense og 1 i København. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,35%.

Der henvises til regnskabets note 3 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.318.469	1.168.747
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.551	0
Af- og nedskrivninger		(45.747)	(45.747)
Driftsresultat		1.290.273	1.123.000
Andre finansielle omkostninger		(804.287)	(527.168)
Resultat før skat		485.986	595.832
Skat af årets resultat	1	(85.477)	(114.711)
Årets resultat		400.509	481.121
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		475.000	1.000.000
Overført resultat		(74.491)	(518.879)
Resultatdisponering		400.509	481.121

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		33.750.000	33.732.449
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		278.739	324.486
Materielle aktiver	2	34.028.739	34.056.935
Anlægsaktiver		34.028.739	34.056.935
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		453.725	1.436.225
Andre tilgodehavender		104.941	65.353
Periodeafgrænsningsposter		7.872	7.872
Tilgodehavender		566.538	1.509.450
Omsætningsaktiver		566.538	1.509.450
Aktiver		34.595.277	35.566.385

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	3	5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		1.876.549	1.951.040
Forslag til udbytte for regnskabsåret		475.000	1.000.000
Egenkapital		7.351.549	7.951.040
Udskudt skat		1.599.386	1.513.909
Hensatte forpligtelser		1.599.386	1.513.909
Gæld til realkreditinstitutter		23.364.688	23.709.340
Bankgæld		128.135	175.831
Langfristede gældsforpligtelser	4	23.492.823	23.885.171
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	756.421	722.084
Bankgæld		216.214	361.913
Modtagne forudbetalinger fra kunder		52.954	75.373
Anden gæld		1.125.930	1.056.895
Kortfristede gældsforpligtelser		2.151.519	2.216.265
Gældsforpligtelser		25.644.342	26.101.436
Passiver		34.595.277	35.566.385
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	1.951.040	1.000.000	7.951.040
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(74.491)	475.000	400.509
Egenkapital ultimo	5.000.000	1.876.549	475.000	7.351.549

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	85.477	114.711
	85.477	114.711

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	27.547.465	415.990
Kostpris ultimo	27.547.465	415.990
Af- og nedskrivninger primo	0	(91.504)
Årets afskrivninger	0	(45.747)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(137.251)
Dagsværdireguleringer primo	6.184.984	0
Årets dagsværdireguleringer	17.551	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.202.535	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.750.000	278.739

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme på i alt 2.905 m2 fordelt på 37 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense og København. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 4,35% pr. 31.12.2021 (4,36% pr. 31.12.2020). Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på ca. 11.600 kr./m2/år.

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet løbende udvikler sig.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 4,36%.

Afkast	Ejendoms- værdi kr.	Egenkapital kr.*
5,00%	29.376.860	3.940.500
4,75%	30.923.011	5.146.497
4,35% (indregnet værdi i årsrapporten)	33.750.000	7.351.549
4,25%	34.561.012	7.984.138
4,00%	36.751.075	9.668.988

3 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anparter	125	40.000	5.000.000
	125		5.000.000

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	706.601	673.224	23.364.688	20.500.735
Bankgæld	49.820	48.860	128.135	0
	756.421	722.084	23.492.823	20.500.735

5 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

1

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Habitat ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.072 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 33.750 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev 850 t.kr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 33.750 t.kr.

I posten andre anlæg, driftsmateriel og inventar indgår automobil hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 279 t.kr., som er købt med ejendomsforbehold.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv..

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

8 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.