



## Borgen Invest ApS

Bøge Alle 2  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 19723879

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.07.2020

---

**Allan Nørgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Borgen Invest ApS

Bøge Alle 2

9000 Aalborg

CVR-nr.: 19723879

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Allan Nørgaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Borgen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01.07.2020

**Direktion**

**Allan Nørgaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Borgen Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Borgen Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 01.07.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af lejligheder.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>409.109</b>	<b>1.349.826</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.500.000	200.446
Personaleomkostninger	1	(496.727)	(836.613)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.412.382</b>	<b>713.659</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.295.293	659.325
Andre finansielle indtægter	2	1.479.066	196.806
Andre finansielle omkostninger	3	(974.462)	(2.204.810)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.212.279</b>	<b>(635.020)</b>
Skat af årets resultat	4	(1.238.016)	230.000
<b>Årets resultat</b>		<b>6.974.263</b>	<b>(405.020)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.500.000	0
Overført resultat		3.474.263	(405.020)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.974.263</b>	<b>(405.020)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		37.072.836	30.150.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>37.072.836</b>	<b>30.150.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.836.985	6.541.692
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>8.836.985</b>	<b>6.541.692</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.909.821</b>	<b>36.691.692</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.550.981	3.447.431
Udskudt skat		0	752.000
Andre tilgodehavender		93.750	115.443
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		345.992	276.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.990.723</b>	<b>4.590.874</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.603.399	3.978.607
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5.603.399</b>	<b>3.978.607</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.934</b>	<b>16.647</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.607.056</b>	<b>8.586.128</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.516.877</b>	<b>45.277.820</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.711.985	6.416.692
Overført overskud eller underskud		9.316.069	8.137.099
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>21.653.054</b>	<b>14.678.791</b>
Udskudt skat		902.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>902.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.631.486	20.254.061
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>19.631.486</b>	<b>20.254.061</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	781.509	490.103
Bankgæld		250.324	173.725
Deposita		391.765	392.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.056	17.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.053.909	8.532.671
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		119.223	133.881
Anden gæld		488.616	503.882
Periodeafgrænsningsposter		83.935	101.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.330.337</b>	<b>10.344.968</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.961.823</b>	<b>30.599.029</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.516.877</b>	<b>45.277.820</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	6.416.692	8.137.099	0	14.678.791
Årets resultat	0	2.295.293	1.178.970	3.500.000	6.974.263
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>8.711.985</b>	<b>9.316.069</b>	<b>3.500.000</b>	<b>21.653.054</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	410.146	763.508
Pensioner	55.900	0
Andre omkostninger til social sikring	30.681	73.105
	<b>496.727</b>	<b>836.613</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.399	100.387
Dagsværdireguleringer	1.264.017	0
Øvrige finansielle indtægter	111.650	96.419
	<b>1.479.066</b>	<b>196.806</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	290.363	662.246
Renteomkostninger i øvrigt	560.552	401.232
Valutakursreguleringer	0	869.514
Øvrige finansielle omkostninger	123.547	271.818
	<b>974.462</b>	<b>2.204.810</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	1.584.008	(230.000)
Refusion i sambeskatning	(345.992)	0
	<b>1.238.016</b>	<b>(230.000)</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	22.810.849
Tilgange	1.422.836
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.233.685</b>
Dagsværdireguleringer primo	7.339.151
Årets dagsværdireguleringer	5.500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>12.839.151</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.072.836</b>

Investeringsejendom er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i København. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommen:

- Beboelsesejendomme, 2,9-6,1 procent (3,8-5,8 procent i 2018)

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på +6,1 mio. kr. og -4,5 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -3,5 mio. kr. og +4,7 mio. kr.

Normaliseret nettogleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 1,4 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.000</b>
Opskrivninger primo	6.416.692
Andel af årets resultat	2.295.293
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.711.985</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.836.985</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Ejendomsselskabet af 9. juni ApS	Aalborg	ApS	100

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	781.509	490.103	19.631.486	15.997.228
	<b>781.509</b>	<b>490.103</b>	<b>19.631.486</b>	<b>15.997.228</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ANAV Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er optaget et indeklån til afløsning af saneringslovens system med saneringstabserstatning. Alle ydelser på dette lån betales af det offentlige. Pr. 31.12.2019 udgør nominel restgæld 3.837 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev nom. 27.653 t.kr. i fast ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.073 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelse overfor gårdlauget Fælledvej 13 er tinglyst deklaration pantstiftelse på 10.550 kr.

Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.500 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.828 t.kr. pr. 31.12.2019.

Indestående på selskabets indlånskonto er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Selskabets depot med noterede værdipapirer er stillet til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankgæld til pengeinstitut. Regnskabsmæssig værdi af depot udgør 4.308 t.kr.

Selskabets pengeinstitut har håndpant i anparterne (nom. 125.000 kr.).

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### 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 kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

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



**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.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.