

## Borgaard Invest Herning ApS

Højager 59  
7490 Aulum

CVR-nr. 20 95 73 36

## ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27/10 2017

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

JØRGEN BORGAARD JØRGENSEN

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Borgaard Invest Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 24/10 2017

### Direktion

Jørgen Borgaard Jørgensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Borgaard Invest Herning ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borgaard Invest Herning ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme. Forholdet har ikke medført modifikationer til 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

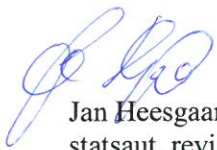
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 24/10 2017

**Blicher Revision & Rådgivning**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard  
statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Borgaard Invest Herning ApS  
Højager 59  
7490 Aulum

Telefon: 97 21 36 88  
E-mail: [jbj@jbinvest.dk](mailto:jbj@jbinvest.dk)

CVR-nr.: 20 95 73 36  
Stiftet: 1. maj 1995  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Jørgen Borgaard Jørgensen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

statsaut. revisor Jan Heesgaard  
revisor, HD Bendy Stockmal Ulrichsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formueforvaltning.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret vedrørende måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under afsnittet "Anvendt regnskabspraksis". Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssig skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Borgaard Invest Herning ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indbregnet i resultatopgørelsen.

Der er anvendt årsregnskabslovens lempelsesregler ved overgang til ny årsregnskabslov. Som følge heraf er sammenligningstal ikke tilpasset.

Med undtagelse af denne ændring er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger".

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HKC Data Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

Note	2016/17	2015/16 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>430.503</b>	<b>283</b>
Andre eksterne omkostninger .....	-194.372	-175
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-30
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	0	-16
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>236.131</b>	<b>62</b>
Andre finansielle indtægter.....	47.397	0
Andre finansielle omkostninger.....	-25.946	-57
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>257.582</b>	<b>5</b>
2 Skat af årets resultat.....	-56.740	-3
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>200.842</b>	<b>2</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	150.000	0
Overført resultat.....	50.842	2
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>200.842</b>	<b>2</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	4.000.000	4.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.000.000</b>	<b>4.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	12.263	11
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.263</b>	<b>11</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.012.263</b>	<b>4.011</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	14.060	5
Periodeafgrænsningsposter .....	6.103	7
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>20.163</b>	<b>12</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>20.163</b>	<b>12</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.032.426</b>	<b>4.023</b>

**Balance 30. september**  
**PASSIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	1.018.448	966
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	150.000	0
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.293.448</b>	<b>1.091</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	370.500	300
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>370.500</b>	<b>300</b>
Prioritetsgæld.....	2.016.297	2.191
Deposita .....	117.750	118
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.134.047</b>	<b>2.309</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	127.800	128
Kreditinstitutter.....	4.245	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.614	11
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	46.269	128
Anden gæld.....	4.204	4
Periodeafgrænsningsposter .....	40.299	40
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>234.431</b>	<b>323</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.368.478</b>	<b>2.632</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>4.032.426</b>	<b>4.023</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016/17	2015/16 kr. 1.000
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Afkastkravet er fastsat til 8 %.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	-14.060	-5
Regulering udskudt skat.....	70.800	8
	<u>56.740</u>	<u>3</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. oktober 2016.....		4.094.832
Årets tilgang.....		0
Afgang .....		0
<b>Kostpris 30. september 2017 .....</b>		<u><b>4.094.832</b></u>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2016.....		-94.832
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		0
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2017 .....</b>		<u><b>-94.832</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017 .....</b>		<u><u><b>4.000.000</b></u></u>



## Noter

	1/10 2016	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2017
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	967.606	50.842	1.018.448
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	150.000	150.000
	<b>1.092.606</b>	<b>200.842</b>	<b>1.293.448</b>

	1/10 2016 Gæld i alt	30/9 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.319.027	2.144.097	127.800	1.541.600
Deposita .....	117.750	117.750	0	0
	<b>2.436.777</b>	<b>2.261.847</b>	<b>127.800</b>	<b>1.541.600</b>

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 2.000.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 4.000.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.