

## Borgaard Invest Herning ApS

Højager 59  
7490 Aulum

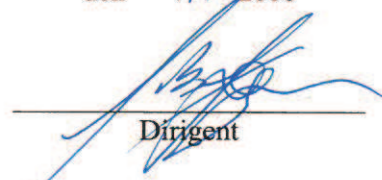
CVR-nr. 20 95 73 36

## ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 28/11 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

JØRGEN BORGAARD JØRGENSEN

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7

### Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Borgaard Invest Herning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Aulum, den 28/11 2016

### Direktion

Jørgen Borgaard Jørgensen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til anpartshaverne i Borgaard Invest Herning ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Borgaard Invest Herning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme.

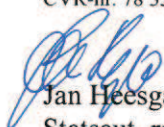
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 28 / 11 2016

**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

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Af hensyn til et mere retsvisende billede har selskabet ændret anvendt praksis for måling af investeringsjendommen, hvorefter selskabet måler denne til dagsværdi. Den anvendte model og konsekvenser af ændringen 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 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendommen, hvorefter selskabet måler denne til dagsværdi. Nettovirkningen efter skat af praksisændringen er en forøgelse af årets overskud efter skat med tkr. 102 (2014/15 tkr. 79) og en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. september 2016 med tkr. 102 (2014/15 tkr. 79). Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2014/15.

Med undtagelse af denne ændring er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse..

#### 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.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele måles til børsværdi pr. statusdag. Kapitalandele i ikke børsnoterede selskaber måles til indre værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>227.586</b>	<b>244</b>
2 Personaleomkostninger .....	-120.000	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>107.586</b>	<b>244</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-30.000	-65
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-15.889	2
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>61.697</b>	<b>181</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-56.921	-55
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>4.776</b>	<b>126</b>
3 Skat af årets resultat .....	-2.244	-31
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.532</b>	<b>95</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	2.532	95
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.532</b>	<b>95</b>

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

Note	2016	2015 kr. 1.000
4 Investeringsejendomme .....	4.000.000	3.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.000.000</b>	<b>3.850</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	11.691	11
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>11.691</b>	<b>11</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.011.691</b>	<b>3.861</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	5.456	0
Selskabsskat .....	0	1
Andre tilgodehavender.....	0	1
Periodeafgrænsningsposter .....	6.342	12
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>11.798</b>	<b>14</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>11.798</b>	<b>14</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.023.489</b>	<b>3.875</b>



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

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	967.606	965
<b>5 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.092.606</b>	<b>1.090</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	299.700	292
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>299.700</b>	<b>292</b>
Prioritetsgæld .....	2.191.276	1.699
Deposita .....	117.750	118
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.309.026</b>	<b>1.817</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	127.750	98
Kreditinstitutter .....	11.880	10
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	39.942	40
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.556	311
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	127.825	216
Anden gæld .....	4.204	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>322.157</b>	<b>676</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.631.183</b>	<b>2.493</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.023.489</b>	<b>3.875</b>
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## Noter

2015/16      2014/15  
kr. 1.000

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

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 %.

### 2 Personaleomkostninger

Lønninger.....	120.000	0
	<u>120.000</u>	<u>0</u>

### 3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat.....	-5.456	0
Regulering udskudt skat.....	7.700	32
Rettelse skat sidste år.....	0	-1
	<u>2.244</u>	<u>31</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2015.....	3.914.832
Årets tilgang.....	180.000
Afgang .....	0
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b><u>4.094.832</u></b>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2015.....	-64.832
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	-30.000
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b><u>-94.832</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b><u>4.000.000</u></b>

## Noter

	1/10 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2016
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	965.074	2.532	967.606
	<b>1.090.074</b>	<b>2.532</b>	<b>1.092.606</b>

	Restgæld 30/9 2016	Dagsværdi 30/9 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.304.936	2.319.026	127.750	1.668.000
Deposita .....	117.750	117.750	0	0
	<b>2.422.686</b>	<b>2.436.776</b>	<b>127.750</b>	<b>1.668.000</b>

### 7 Eventualposter mv.

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

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 2.304.936 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 4.000.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.