

BØRKOP BOLIGBYG ApS

Ledavej 30
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/03/2018

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BØRKOP BOLIGBYG ApS
Ledavej 30
7100 Vejle

CVR-nr: 30605632
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse Danske Bank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017 for Børkop Boligbyg 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. 30. september 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22/03/2018

Direktion

Hans Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BØRKOP BOLIGBYG ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BØRKOP BOLIGBYG ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 regnskabsåret 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

Vejle, 22/03/2018

Carsten Thomsen , mne1341
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet opfører ejendomme til boligudlejning samt forestår udlejning og administration heraf. Derudover ejer selskabet anparter i datterselskaber.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 4.362.713, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 13.556.602. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der er indbetalt ansvarlig lånekapital på kr. 20.000.000 i selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTORESULTAT:

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og øvrige omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering har fundet sted.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration med mere.

PERSONALEOMKOSTNINGER:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager incl. feriepenge samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteomkostninger samt udbytte vedrørende værdipapirer.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

Der er afsat udskudt skat med 22% af skattemæssige reservationer samt af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved anskaffelse. Kostpris består af ejendommens anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger.

Ejendommene som er opført til boligudlejning, afskrives ikke udover:

- at låneomkostninger og renteudgifter i byggeperioden afskrives over 10 år,
- at tilslutningsafgifter og hårde hvidevarer afskrives over 10 år.

Investeringsejendomme indregnes herefter til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model, baseret på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet er vurderet på grundlag af følgende beregningsmodel:

Afkastkrav	Værdi af ejendomme
7,7	64.431.000
8,2	60.526.000
8,7	57.025.000

Der er anvendt et afkastkrav på 8,2%.

Mindre nyanskaffelser u/kr. 13.200 samt aktiver med kort levetid udgiftsføres i anskaffelsesåret.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Anpartar i datterselskaber er indregnet til selskabernes indre værdi pr. balancedagen.

Værdipapirer måles til dagsværdi. Værdipapirer der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominel værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

Prioritetsgæld er optaget til amoriseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT:

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 acontoskatte.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.143.257	4.967.655
Personaleomkostninger	1	-140.010	-337.932
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-1.156.292	-1.146.314
Resultat af ordinær primær drift		3.846.955	3.483.409
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	3	3.276.911	6.194.138
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		358.200	42.800
Andre finansielle indtægter		142.848	323.749
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.047.540	-1.019.715
Andre finansielle omkostninger		-1.880.134	-1.806.571
Ordinært resultat før skat		4.697.240	7.217.810
Skat af årets resultat	4	-334.527	-161.618
Årets resultat		4.362.713	7.056.192
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.362.713	7.056.192
I alt		4.362.713	7.056.192

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		60.525.725	61.649.948
Materielle anlægsaktiver i alt		60.525.725	61.649.948
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.816.709	31.739.798
Andre værdipapirer og kapitalandele		736.509	727.330
Andre tilgodehavender		105.000	210.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	32.658.218	32.677.128
Anlægsaktiver i alt		93.183.943	94.327.076
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.323.947	9.753.422
Andre tilgodehavender		2.169	1.200
Periodeafgrænsningsposter		117.225	121.675
Tilgodehavender i alt		15.443.341	9.876.297
Likvide beholdninger		46.772	36.247
Omsætningsaktiver i alt		15.490.113	9.912.544
Aktiver i alt		108.674.056	104.239.620

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		13.431.602	9.068.889
Egenkapital i alt		13.556.602	9.193.889
Hensættelse til udskudt skat		615.000	965.000
Hensatte forpligtelser i alt		615.000	965.000
Gæld til realkreditinstitutter		32.728.593	33.056.114
Ansvarlig lånekapital		20.000.000	20.000.000
Deposita		1.442.936	1.372.546
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	54.171.529	54.428.660
Gæld til realkreditinstitutter		524.500	510.100
Gæld til banker		104.209	180.791
Modtagne forudbetalinger fra kunder		87.031	42.950
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.974.261	15.828.125
Skyldig selskabsskat		710.000	400.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		110.100	540.548
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.820.824	22.149.557
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		40.330.925	39.652.071
Gældsforpligtelser i alt		94.502.454	94.080.731
Passiver i alt		108.674.056	104.239.620

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	9.068.889	9.193.889
Årets resultat	0	4.362.713	4.362.713
Egenkapital, ultimo	125.000	13.431.602	13.556.602

Vejle Bolig Byg ApS, Søren Christensen og Tina Christensen ejer alle mere end 5% af selskabskapitalen. Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Lønninger	137.930	396
Udgifter til social sikring	2.080	7
Indregnet i anlægsaktiver	0	-65
	<u>140.010</u>	<u>338</u>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2.

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Tilslutningsafgifter	883.920	875
Hårde hvidevarer	74.213	73
Rente- og låneomkostninger	198.159	198
	<u>1.156.292</u>	<u>1.146</u>

3. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Børkop Boligudlejning ApS - 100%	2.368.147	5.186
Elkærhus I ApS - 100%	1.035.248	788
Elkærhus II ApS - 100%	638.755	220
Elkærhus III ApS - 100%	-698.906	0
Elkærhus IV ApS - 100%	-66.333	0
	<u>3.276.911</u>	<u>6.194</u>

4. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 374.527 i selskabsskat.

	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	700.000	385
Regulering udskudt skat	-350.000	-210
Regulering tidligere år	-15.473	-13
	<u>334.527</u>	<u>162</u>

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2017	2016
	kr.	tkr.
Anparter datterselskab, Børkop Boligudlejning ApS	11.600.083	11.632
Anparter datterselskab, Elkærhus I ApS	7.183.412	6.948
Anparter datterselskab, Elkærhus II ApS	5.478.453	4.840
Anparter datterselskab, Elkærhus III ApS	7.554.761	5.500
Anparter datterselskab, Elkærhus IV ApS	0	2.820
Andre aktier	180.000	180
Aktier til kursværdi	174.580	160
Investeringsbeviser til kursværdi	381.929	387
Tilgodehavende	105.000	210
	<u>32.658.218</u>	<u>32.677</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2016	Afdrag	30/9 2017	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	2016/17	Gæld i alt	2017/18	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	33.566.214	496.657	33.253.093	524.500	26.690.900
Ansvarlig lånekapital	20.000.000	0	20.000.000	0	0
Deposita	1.372.546	0	1.442.936	0	1.442.936
	54.938.760	496.657	54.696.029	524.500	28.133.836

Ansvarlig lånekapital:

Den ansvarlige indskudskapital er stillet til rådighed for selskabet indtil 31. marts 2019. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige kreditorer.

Den ansvarlige indskudskapital forrentes på markedsmæssige vilkår.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskab Vejle Bolig Byg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Øvrige forpligtelser:	2017	2016
	kr.	tkr.
Terminsaftale renteswap	-688.815	-1.218

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pantebreve i ejendommene til sikkerhed for realkreditlån.

Der er indlagt værdipapirer samt bankkonto for tkr. 603 til sikkerhed for bankengagement.