

BØRKOP BOLIGBYG ApS

Ledavej 30
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

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

16/03/2020

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: 01/10/2018 - 30/09/2019

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 2018 til 30. september 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 til 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13/03/2020

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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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, 13/03/2020

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. 7.604.559, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 27.370.187. 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 andre eksterne omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, renovation, vedligeholdelse med mere.

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, rentekomkostninger, urealiserede kursgevinster og -tab 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
7,70	62.408.600
8,20	58.580.900
8,70	55.235.200

Der er anvendt et afkastkrav på 8,20%.

Mindre nyanskaffelser u/kr. 13.800 samt aktiver med kort levetid udgiftsføres i anskaffelsesåret.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Anparten i datterselskaber er indregnet til selskabernes indre værdi pr. balancedagen. Den del af årets resultat for datterselskaber, der ikke udloddes som udbytte, er vist som reservefond.

Værdipapirer måles til dagsværdi.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.159.628	5.206.094
Personaleomkostninger	1	-16.929	-46.791
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-788.609	-1.156.281
Resultat af ordinær primær drift		4.354.090	4.003.022
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser	3	4.985.312	4.015.884
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		482.430	364.035
Andre finansielle indtægter		283.083	471.554
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-708.120	-706.310
Andre finansielle omkostninger		-1.084.825	-1.427.192
Ordinært resultat før skat		8.311.970	6.720.993
Skat af årets resultat	4	-707.411	-511.967
Årets resultat		7.604.559	6.209.026
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.535.312	715.884
Overført resultat		6.069.247	5.493.142
I alt		7.604.559	6.209.026

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		58.580.835	59.369.444
Materielle anlægsaktiver i alt		58.580.835	59.369.444
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		34.067.905	32.532.593
Andre værdipapirer og kapitalandele		586.805	552.517
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	34.654.710	33.085.110
Anlægsaktiver i alt		93.235.545	92.454.554
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.357.955	21.810.342
Andre tilgodehavender		2.042	1.971
Periodeafgrænsningsposter		124.300	122.825
Tilgodehavender i alt		26.484.297	21.935.138
Likvide beholdninger		68.184	57.804
Omsætningsaktiver i alt		26.552.481	21.992.942
Aktiver i alt		119.788.026	114.447.496

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	125.000
Reserve for opskrivninger		9.957.705	8.422.393
Overført resultat		16.412.482	11.218.235
Egenkapital i alt		27.370.187	19.765.628
Hensættelse til udskudt skat		80.000	260.000
Hensatte forpligtelser i alt		80.000	260.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.631.535	31.356.182
Ansvarlig lånekapital		20.000.000	20.000.000
Deposita		1.427.520	1.448.943
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	51.059.055	52.805.125
Gæld til realkreditinstitutter		1.486.700	1.238.500
Gæld til banker		73.732	161.610
Modtagne forudbetalinger fra kunder		190.969	117.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.781	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.732.119	15.794.153
Skyldig selskabsskat		930.000	895.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		219.982	132.079
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.624.501	23.278.199
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		41.278.784	41.616.743
Gældsforpligtelser i alt		92.337.839	94.421.868
Passiver i alt		119.788.026	114.447.496

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	8.422.393	11.218.235	19.765.628
Kapitalforhøjelse	875.000	0	-875.000	0
Årets resultat	0	1.535.312	6.069.247	7.604.559
Egenkapital, ultimo	1.000.000	9.957.705	16.412.482	27.370.187

Børkop Bolig Invest 2019 ApS, SC Holding Vejle ApS og TC Holding Vejle ApS ejer alle mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er pr. 23. maj 2019 forhøjet med tkr. 875 ved overførsel af reserver.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
Lønninger	16.929	46
Udgifter til social sikring	0	1
	<u>16.929</u>	<u>47</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
Tilslutningsafgifter	582.736	884
Hårde hvidevarer	49.005	74
Rente- og låneomkostninger	156.868	198
	<u>788.609</u>	<u>1.156</u>

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
Børkop Boligudlejning ApS - 100%	2.547.809	2.521
Elkærhus I ApS - 100%	945.802	922
Elkærhus II ApS - 100%	796.859	689
Elkærhus III ApS - 100%	694.842	-116
	<u>4.985.312</u>	<u>4.016</u>

4. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 851.441 i selskabsskat.

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	905.000	875
Regulering udskudt skat	-180.000	-355
Regulering tidligere år	-17.589	-8
	707.411	512

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2019 kr.	2018 tkr.
Anparter datterselskab, Børkop Boligudlejning ApS	11.868.629	11.821
Anparter datterselskab, Elkærhus I ApS	7.101.301	7.105
Anparter datterselskab, Elkærhus II ApS	6.964.584	6.168
Anparter datterselskab, Elkærhus III ApS	8.133.391	7.439
Aktier til kursværdi	204.247	175
Investeringsbeviser til kursværdi	382.558	377
	34.654.710	33.085

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2018 Gæld i alt kr.	Afdrag 2018/19 kr.	30/9 2019 Gæld i alt kr.	Afdrag 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	32.594.682	1.239.071	31.118.235	1.486.700	23.553.200
Ansvarlig lånekapital	20.000.000	0	20.000.000	0	0
Deposita	1.448.943	0	1.427.520	0	1.427.520
	54.043.625	1.239.071	52.545.755	1.486.700	24.980.720

Den ansvarlige indskudskapital er stillet til rådighed for selskabet indtil 30. juni 2021. 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.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pantebreve i ejendommene til sikkerhed for realkreditlån.

Der er stillet betalingsgarantier tkr. 279 overfor Vejle Kommune.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	2

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.