

**Borgergade 4, Børkop ApS**  
Hegnsgårdsvej 95, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 41066482

**Årsrapport 2022**  
3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. juni 2023

---

Jørgen Keldgaard Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

**Borgergade 4, Børkop ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Borgergade 4, Børkop ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. juni 2023

### **Direktion**

Jørgen Kjeldgaard Pedersen  
Direktør

**Borgergade 4, Børkop ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Borgergade 4, Børkop ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Borgergade 4, Børkop ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 29. juni 2023

### **Erhvervs Revisorerne i Vejle ApS**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen

Registreret revisor

mne17225

**Borgergade 4, Børkop ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Borgergade 4, Børkop ApS Hegnsgårdsvej 95 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	41066482
Stiftelsesdato	10. januar 2020
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Jørgen Kjeldgaard Pedersen
<b>Revisor</b>	Erhvervs Revisorerne i Vejle ApS Havnegade 5, 2. sal 7100 Vejle
CVR-nr.	26273110

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudvikling og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -189.651, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 10.296.412, og en egenkapital på kr. -140.935.

Selskabet erhvervede i regnskabsåret 2020 en ejendom, hvor bygningerne efterfølgende blev revet ned. I indeværende regnskabsår, er der ved at blive opført 3 dobbelthuse på grunden med henblik på udlejning, og på sigt med henblik på salg.

Selskabet har tabt mere end 50% af den tegnede kapital, hvorefter selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens §119, hvilket ledelsen er opmærksom på.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Borgergade 4, Børkop ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som består af huslejeindtægter fra udlejning af Borgergade 4, Børkop, indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører, uanset betalingstidpunkt.

### Vareforbrug

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter driftsudgifter på ejendommen, herunder el, vand, varme, ejendomskatter, samt løbende reparation og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under

## Anvendt regnskabspraksis

acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på ejendomme, som er under opførsel. Når ejendommen er færdigmeldt, foretages der lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenu 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 nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		8.807	-12.438
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.807</b>	<b>-12.438</b>
Finansielle omkostninger		-251.322	-8.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>-242.515</b>	<b>-20.438</b>
Skat af årets resultat	1	52.864	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-189.651</b>	<b>-20.438</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-189.651	-20.438
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-189.651</b>	<b>-20.438</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.992.585	2.197.301
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.992.585</b>	<b>2.197.301</b>
Deposita		250.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>250.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.242.585</b>	<b>2.197.301</b>
Udsudte skatteaktiver		52.864	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.864</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>963</b>	<b>1.097.665</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>53.827</b>	<b>1.097.665</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.296.412</b>	<b>3.294.966</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-180.935	8.716
<b>Egenkapital</b>		<b>-140.935</b>	<b>48.716</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.785	0
Gæld til associerede virksomheder		0	800.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.000	6.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.157.812	2.440.000
Periodeafgrænsningsposter		58.500	0
Deposita		146.250	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.437.347</b>	<b>3.246.250</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.437.347</b>	<b>3.246.250</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.296.412</b>	<b>3.294.966</b>
Usikkerhed om going concern	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering eventualskat	-52.864	0
	<u>-52.864</u>	<u>0</u>

## 2. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift (going concern), hvilket forudsætter, at selskabet kan betale sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder i en periode, som mindst strækker sig indtil udgangen af regnskabsåret 2023.

Ledelsen har forventninger om, at selskabets ejere stiller likviditet til rådighed, eller der opnås belåning af ejendommen, som gør det muligt for selskabet at finansiere sine aktiviteter i regnskabsåret 2023. På grundlag heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for varekredit ved Bygma, er der deponeret kr. 250.000 på bankkonto i Danske Bank.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## 5. Ejerskab

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% afstemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JK Holding 2020 ApS, Hegnsgårdsvej 95, 7120 Vejle Ø

## 6. Personaleomkostninger

Selskabet har alene haft tre ulønnede direktører ansat til varetagelse af administrative funktioner.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------