

*Borups Bolighus ApS
Skanderborgvej 200
8260 Viby J*

CVR-nr: 44 17 01 16

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2018 - 30. april 2019*

(42. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. september 2019

Henrik Tjerrild Larsen
Dirigent



Borups Bolighus ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance..... | 13 |
| Noter..... | 15 |

This document has esignatur Agreement-ID: aac1c297NSsh26761953



Borups Bolighus ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Borups Bolighus 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. september 2019

Direktion

Henrik Tjerrild Larsen

Uffe Bass Johansen



Borups Bolighus ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Borups Bolighus ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borups Bolighus ApS for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 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 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.

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.



Borups Bolighus ApS

SELKABSOPLYSNINGER

- 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.

Viby J, den 5. september 2019

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen
Registreret revisor
mne18011



Borups Bolighus ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Borups Bolighus ApS
Skanderborgvej 200
8260 Viby J

E-mail: htl@danboaarhus.dk

CVR-nr.: 44 17 01 16
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Henrik Tjerrild Larsen
Uffe Bass Johansen

Pengeinstitut

Djurslands Bank A/S
Nordre Strandvej 75
8240 Risskov

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



Borups Bolighus ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af erhvervsudlejning af investeringsejendomme og andre hermed beslægtede formål.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2018/19.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Borups Bolighus ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Borups Bolighus ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter med fradrag af ejendommenens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

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. Anvendt afkastprocent indeværende år 6,50%

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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter



Borups Bolighus ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Borups Bolighus ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|------------------|------------------|
| BRUTTORESULTAT | 1.158.286 | 1.100.170 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 1.158.286 | 1.100.170 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.030.613 | 2.100.000 |
| DRIFTSRESULTAT | 2.188.899 | 3.200.170 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 44 |
| Andre finansielle omkostninger | (335.109) | (309.226) |
| RESULTAT FØR SKAT | 1.853.790 | 2.890.988 |
| Skat af årets resultat | (407.814) | (667.717) |
| ÅRETS RESULTAT | 1.445.976 | 2.223.271 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 1.445.976 | 2.223.271 |
| DISPONERET I ALT | 1.445.976 | 2.223.271 |



Borups Bolighus ApS

BALANCE PR. 30. APRIL 2019
 AKTIVER

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | 18.600.000 | 17.100.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 18.600.000 | 17.100.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | 18.600.000 | 17.100.000 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 426.483 | 162.495 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 426.483 | 162.495 |
| | | |
| AKTIVER..... | 19.026.483 | 17.262.495 |



Borups Bolighus ApS

BALANCE PR. 30. APRIL 2019
PASSIVER

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat..... | 4.251.818 | 2.805.842 |
| 1 EGENKAPITAL..... | 4.451.818 | 3.005.842 |
| Hensættelse til udskudt skat | 2.935.608 | 2.683.268 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 2.935.608 | 2.683.268 |
| Prioritetsgæld | 8.419.962 | 5.668.102 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 8.419.962 | 5.668.102 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 386.000 | 390.977 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 106.356 | 15.000 |
| Selskabsskat | 131.214 | 144.710 |
| Anden gæld | 102.580 | 78.953 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 2.492.945 | 5.275.643 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 3.219.095 | 5.905.283 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 11.639.057 | 11.573.385 |
| PASSIVER | 19.026.483 | 17.262.495 |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |



NOTER

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|--------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| 1 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 200.000 | 0 | 200.000 |
| Overført resultat..... | 2.805.842 | 1.445.976 | 4.251.818 |
| | <u>3.005.842</u> | <u>1.445.976</u> | <u>4.451.818</u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 6.059.079 | 8.805.962 | 386.000 | 6.878.000 |
| | <u>6.059.079</u> | <u>8.805.962</u> | <u>386.000</u> | <u>6.878.000</u> |

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for prioritetsgælden er der pant i ejendommen som har en bogført værdi på kr. 18.600.000.

Der er herudover ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Tjerrild Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-094940230455
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2019 kl.: 15:27:01
Underskrevet med NemID

Henrik Tjerrild Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-094940230455
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2019 kl.: 15:27:01
Underskrevet med NemID

Uffe Bass Johansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-187494529179
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2019 kl.: 20:49:09
Underskrevet med NemID

Steen Laursen

Som Revisor NEM ID
RID: 1240046476998
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2019 kl.: 07:16:05
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: aac1c297NSsh26761953