

*Borups Bolighus ApS
Skanderborgvej 200
8260 Viby J*

CVR-nr: 44 17 01 16

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2015 - 30. april 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29 /8 2016

Henrik Tjerrild Larsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter.....	14



Borups Bolighus ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 29. august 2016

Direktion

Uffe Bass Johansen

Henrik Tjerrild Larsen



Borups Bolighus ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Borups Bolighus ApS
Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Borups Bolighus ApS for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Borups Bolighus ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Viby J, den 29. august 2016

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

Steen Laursen
registreret revisor



Borups Bolighus ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Borups Bolighus ApS
Skanderborgvej 200
8260 Viby J

E-mail: htl@danboaarhus.dk

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

Direktion

Uffe Bass Johansen
Henrik Tjerrild Larsen

Pengeinstitut

Djurslands Bank
Nordre Strandvej 75
8240 Risskov

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J



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 2015/16.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på 1,0 mio kr.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Borups Bolighus ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Borups Bolighus Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

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

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. Afkastkravet pr. 30. april 2016 er fastsat til 7,5%, som er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel 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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. 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 nettorealisationsværdi.

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 indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTORESULTAT	993.058	1.361.507
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	62.923
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	347.428	(174.798)
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.142.774
Andre finansielle indtægter.....	(722)	153.998
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	(31.711)	0
Andre finansielle omkostninger	(151.587)	(516.410)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.156.466	2.029.994
Skat af årets resultat.....	(258.271)	(481.641)
ÅRETS RESULTAT	898.195	1.548.353
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.322.774
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	(1.142.774)	1.142.774
Overført resultat.....	2.040.969	(917.195)
DISPONERET I ALT	898.195	1.548.353



Borups Bolighus ApS

BALANCE PR. 30. APRIL 2016
 AKTIVER

	2016	2015
Investeringsejendomme	14.840.000	14.840.000
Materielle anlægsaktiver	14.840.000	14.840.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.322.774
Finansielle anlægsaktiver	0	1.322.774
ANLÆGSAKTIVER	14.840.000	16.162.774
Andre tilgodehavender	5.020	5.637.000
Periodeafgrænsningsposter	16.688	38.787
Tilgodehavender	21.708	5.675.787
Likvide beholdninger	745.914	350.424
OMSÆTNINGSAKTIVER	767.622	6.026.211
AKTIVER	15.607.622	22.188.985



Borups Bolighus ApS

BALANCE PR. 30. APRIL 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	1.142.774
Overført resultat.....	3.348.676	1.307.707
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	1.322.774
1 EGENKAPITAL.....	3.548.676	3.973.255
Hensættelse til udskudt skat	2.190.327	2.117.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	2.190.327	2.117.000
Prioritetsgæld	6.386.701	6.919.912
Kreditinstitutter.....	0	2.250.000
2 Langfristede gældsforpligtelser	6.386.701	9.169.912
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	375.000	550.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	113.982
Gæld til tilknyttede virksomheder	736.149	0
Selskabsskat	421.906	713.119
Anden gæld	1.913.863	5.551.717
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.481.918	6.928.818
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	9.868.619	16.098.730
PASSIVER	15.607.622	22.188.985

3 Eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.142.774	0	(1.142.774)	0
Overført resultat.....	1.307.707	0	2.040.969	3.348.676
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.322.774	(1.322.774)	0	0
	<u>3.973.255</u>	<u>(1.322.774)</u>	<u>898.195</u>	<u>3.548.676</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	Restgæld 30/4 2016	Dagsværdi 30/4 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	6.796.938	6.761.701	375.000	4.800.000
	<u>6.796.938</u>	<u>6.761.701</u>	<u>375.000</u>	<u>4.800.000</u>

2016

2015

3 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Borups Bolighus-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for prioritetsgælden er der pant i ejendommen som har en bogført værdi på kr. 14.840.000.

Der er herudover ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.

