

*Borups Bolighus ApS  
Skanderborgvej 200  
8260 Viby J*

*CVR-nummer: 44 17 01 16*

*ÅRSRAPPORT  
1. maj 2022 - 30. april 2023*

*(46. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. juni 2023

---

Henrik Tjerrild Larsen  
Dirigent



Borups Bolighus ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

This document has esignatur Agreement-ID: 2efe9bpxguM250277067



*Borups Bolighus ApS*

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 19. juni 2023

### Direktion

Henrik Tjerrild Larsen

Uffe Bass Johansen



Borups Bolighus ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Borups Bolighus ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Borups Bolighus ApS for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.



*Borups Bolighus ApS*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 19. juni 2023

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

**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 2022/23.

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

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der 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

### GENERELT

Årsregnskabet for Borups Bolighus ApS for 2022/23 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

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

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.

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 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 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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Borups Bolighus ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.258.501</b>	<b>1.291.818</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.258.501</b>	<b>1.291.818</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	900.000	700.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.158.501</b>	<b>1.991.818</b>
Andre finansielle omkostninger .....	(224.361)	(249.809)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.934.140</b>	<b>1.742.009</b>
Skat af årets resultat .....	(425.894)	(383.296)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.508.246</b>	<b>1.358.713</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.508.246	1.358.713
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.508.246</b>	<b>1.358.713</b>



Borups Bolighus ApS

BALANCE PR. 30. APRIL 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
1 Grunde og bygninger.....	21.000.000	20.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>21.000.000</b>	<b>20.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>21.000.000</b>	<b>20.100.000</b>
Andre tilgodehavender .....	87	42
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>87</b>	<b>42</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>300.654</b>	<b>383.795</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>300.741</b>	<b>383.837</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>21.300.741</b>	<b>20.483.837</b>



Borups Bolighus ApS

BALANCE PR. 30. APRIL 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	9.416.880	7.908.634
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>9.616.880</b>	<b>8.108.634</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3.481.069	3.278.695
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>3.481.069</b>	<b>3.278.695</b>
Prioritetsgæld .....	6.807.942	7.220.749
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.807.942</b>	<b>7.220.749</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	412.807	406.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000	15.000
Selskabsskat .....	173.520	179.928
Anden gæld .....	125.769	125.612
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	667.754	1.149.122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.394.850</b>	<b>1.875.759</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>8.202.792</b>	<b>9.096.508</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>21.300.741</b>	<b>20.483.837</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	3.302.535
Kostpris 30. april 2023	3.302.535
Opskrivninger, primo .....	16.797.465
Årets opskrivninger.....	900.000
Opskrivninger 30. april 2023	17.697.465
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>21.000.000</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat pr. 30. april 2023 og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om erhvervsejendom i Viby J.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	7.626.846	7.220.749	412.807	(5.087.370)
	<b>7.626.846</b>	<b>7.220.749</b>	<b>412.807</b>	<b>(5.087.370)</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.



Borups Bolighus ApS

NOTER

2023

2022

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Som sikkerhed for prioritetsgælden er der pant i ejendommen som har en bogført værdi på kr. 21.000.000.

Der er herudover ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.



## Henrik Tjerrild Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Tjerrild Larsen

Direktør

ID: 3a78cfe8-5838-40d5-ae4c-709a5df84df3

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 09:55:13

Underskrevet med MitID



## Henrik Tjerrild Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Tjerrild Larsen

Dirigent

ID: 3a78cfe8-5838-40d5-ae4c-709a5df84df3

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 09:55:13

Underskrevet med MitID



## Uffe Bass Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Uffe Bass Johansen

Direktør

ID: 8dbc78de-8a88-4dc1-b1b3-e442dc52312d

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 10:07:29

Underskrevet med MitID



## Steen Laursen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Steen Laursen

Revisor

ID: 1240046476998

Tidspunkt for underskrift: 22-06-2023 kl.: 10:27:27

Underskrevet med NemID

NEM ID