
BØRKOP BOLIGBYG ApS

CVR-nr.: 30605632

Ledavej 30
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

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

18/04/2023

Hans Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BØRKOP BOLIGBYG ApS
Ledavej 30
7100 Vejle

CVR-nr.: 30605632
Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

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 2021 til 30. september 2022 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 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12/04/2023

Direktion

Hans Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BØRKOP BOLIGBYG ApS.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BØRKOP BOLIGBYG ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 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

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.

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.

Vejle, den 12/04/2023

KROGH & THOMSEN I/S
CVR-nr.: 19154408
Carsten Thomsen, mne1341
registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet opfører ejendomme til boligudlejning samt forestår udlejning og administration heraf. Derudover ejer selskabet anpartar i datterselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 4.732.922, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 35.930.437. 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 til selskabets medarbejdere.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteomkostninger, urealiserede kurstab 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 beregnet udskudt skat med 22% af skattemæssige reservationer samt af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Investeringsjendomme indregnes til kostpris ved anskaffelse. Kostpris består af ejendommenes 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.

Investeringsjendomme 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
8,00	61.384.000
8,50	57.521.000
9,00	54.564.000

Der er anvendt et afkastkrav på 8,50%.

Mindre nyanskaffelser u/kr. 31.000 samt aktiver med kort levetid udgiftsføres i anskaffelsesåret.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Anparten i datterselskab er indregnet til selskabets indre værdi pr. balancedagen. Den del af årets resultat fra datterselskab, der ikke udloddes som udbytte, er vist som reservefond.

Værdipapirer måles til dagsværdi.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominel værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSER:

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.

Værdien af skatteaktiv er ikke medregnet.

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.524.560	5.032.867
Personaleomkostninger	1	-90.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-33.614	-290.926
Resultat af ordinær primær drift		5.400.946	4.741.941
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser	3	892.224	11.994.097
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		934.365	843.620
Andre finansielle indtægter		1.575	5.118
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-629.894	-635.290
Andre finansielle omkostninger		-770.921	-859.128
Ordinært resultat før skat		5.828.295	16.090.358
Skat af årets resultat	4	-1.095.373	-968.846
Årets resultat		4.732.922	15.121.512
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		892.224	-9.120.933
Overført resultat		3.840.698	4.242.445
I alt		4.732.922	15.121.512

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		57.520.967	57.554.581
Materielle anlægsaktiver i alt		57.520.967	57.554.581
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.402.395	8.510.171
Andre værdipapirer og kapitalandele		306.456	355.511
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	9.708.851	8.865.682
Anlægsaktiver i alt		67.229.818	66.420.263
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		43.855.998	50.324.989
Andre tilgodehavender		5.500	683
Periodeafgrænsningsposter		122.735	123.320
Tilgodehavender i alt		43.984.233	50.449.992
Likvide beholdninger		317.412	3.000
Omsætningsaktiver i alt		44.301.645	50.452.992
AKTIVER I ALT		111.531.463	116.873.255

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		4.782.395	3.890.171
Overført resultat		30.148.042	26.307.344
Egenkapital i alt		35.930.437	31.197.515
Gæld til realkreditinstitutter		12.894.270	24.777.871
Ansvarlig lånekapital		20.000.000	20.000.000
Deposita		1.442.067	1.430.376
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	34.336.337	46.208.247
Gæld til realkreditinstitutter		5.065.887	1.405.300
Gæld til banker		0	43.101
Modtagne forudbetalinger fra kunder		295.064	278.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.881	13.724
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.443.898	12.900.603
Skyldig selskabsskat		1.177.000	1.045.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		413.704	320.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.863.255	23.461.165
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		41.264.689	39.467.493
Gældsforpligtelser i alt		75.601.026	85.675.740
PASSIVER I ALT		111.531.463	116.873.255

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	3.890.171	26.307.344	31.197.515
Årets resultat	0	892.224	3.840.698	4.732.922
Egenkapital, ultimo	1.000.000	4.782.395	30.148.042	35.930.437

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

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
Lønninger	90.000	0
	<u>90.000</u>	<u>0</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
Tilslutningsafgifter	16.763	234
Hårde hvidevarer	3.195	22
Rente- og låneomkostninger	13.656	35
	<u>33.614</u>	<u>291</u>

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

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
Børkop Boligudlejning ApS	0	8.119
Elkærhus II ApS - 100%	892.224	808
Elkærhus III ApS	0	3.067
	<u>892.224</u>	<u>11.994</u>

4. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 962.690 i selskabsskat.

	2021/22	2020/21
	kr.	tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.137.000	1.005
Regulering tidligere år	-41.627	-36
	<u>1.095.373</u>	<u>969</u>

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2022	2021
	kr.	tkr.
Anparter datterselskab, Elkærhus II ApS	9.402.395	8.510
Investeringsbeviser til kursværdi	306.456	356
	<u>9.708.851</u>	<u>8.866</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2021	Afdrag	30/9 2022	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	2021/22	Gæld i alt	2022/23	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	26.183.171	8.223.014	17.960.157	5.065.887	9.608.200
Ansvarlig lånekapital	20.000.000	0	20.000.000	0	0
Deposita	1.430.376	0	1.442.067	0	1.442.067
	<u>47.613.547</u>	<u>8.223.014</u>	<u>39.402.224</u>	<u>5.065.887</u>	<u>11.050.267</u>

Den ansvarlige indskudskapital er stillet til rådighed for selskabet indtil 30. juni 2025. 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. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealsierede tab indregnet i resultat- opgørelsen kr.
Investeringsbeviser	306.456	49.055
	306.456	49.055

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	2

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.