
BØRKOP BOLIGBYG ApS

CVR-nr.: 30605632

Ledavej 30
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2022 - 30. september 2023

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

16/04/2024

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: 01/10/2022 - 30/09/2023

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 2022 til 30. september 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 til 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12/04/2024

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 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 12/04/2024

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. 4.411.398, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 17.341.835. 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, urealiseret kursgevinst 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:

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved anskaffelse. Kostpris består af ejendommenes anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger.

Ejendommene som er opført til boligudlejning, afskrives ikke udover:

- at tilslutningsafgifter og hårde hvidevarer afskrives over 10 år.

Investeringsejendomme 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	61.109.000
8,50	57.501.000
9,00	54.319.000

Der er anvendt et afkastkrav på 8,50%.

Mindre nyanskaffelser u/kr. 32.000 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.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.579.127	5.524.560
Personaleomkostninger	1	-30.000	-90.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-19.958	-33.614
Resultat af ordinær primær drift		5.529.169	5.400.946
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser	3	885.880	892.224
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.048.925	934.365
Andre finansielle indtægter		8.583	1.575
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.616.480	-629.894
Andre finansielle omkostninger		-470.950	-770.921
Ordinært resultat før skat		5.385.127	5.828.295
Skat af årets resultat	4	-973.729	-1.095.373
Årets resultat		4.411.398	4.732.922
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		23.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		885.880	892.224
Overført resultat		-19.474.482	3.840.698
I alt		4.411.398	4.732.922

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		57.501.009	57.520.967
Materielle anlægsaktiver i alt		57.501.009	57.520.967
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.288.275	9.402.395
Andre værdipapirer og kapitalandele		312.677	306.456
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	10.600.952	9.708.851
Anlægsaktiver i alt		68.101.961	67.229.818
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.433.779	43.855.998
Andre tilgodehavender		4.000	5.500
Periodeafgrænsningsposter		129.765	122.735
Tilgodehavender i alt		27.567.544	43.984.233
Likvide beholdninger		12.842	317.412
Omsætningsaktiver i alt		27.580.386	44.301.645
AKTIVER I ALT		95.682.347	111.531.463

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		5.668.275	4.782.395
Overført resultat		10.673.560	30.148.042
Egenkapital i alt		17.341.835	35.930.437
Gæld til realkreditinstitutter		12.377.776	12.894.270
Ansvarlig lånekapital		20.000.000	20.000.000
Deposita		1.455.270	1.442.067
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	33.833.046	34.336.337
Gæld til realkreditinstitutter		636.500	5.065.887
Modtagne forudbetalinger fra kunder		310.429	295.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.188	5.881
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		42.081.249	10.443.898
Skyldig selskabsskat		1.062.000	1.177.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		406.100	413.704
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	23.863.255
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		44.507.466	41.264.689
Gældsforpligtelser i alt		78.340.512	75.601.026
PASSIVER I ALT		95.682.347	111.531.463

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	4.782.395	30.148.042	0	35.930.437
Betalt udbytte	0	0	0	-23.000.000	-23.000.000
Årets resultat	0	885.880	-19.474.482	23.000.000	4.411.398
Egenkapital, ultimo	1.000.000	5.668.275	10.673.560	0	17.341.835

Vejle Bolig Byg 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

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
Lønninger	30.000	90
	<u>30.000</u>	<u>90</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
Tilslutningsafgifter	16.763	17
Hårde hvidevarer	3.195	3
Rente- og låneomkostninger	0	14
	<u>19.958</u>	<u>34</u>

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

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
Elkærhus II ApS - 100%	885.880	892
	<u>885.880</u>	<u>892</u>

4. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 1.088.729 i selskabsskat.

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.015.000	1.137
Regulering tidligere år	-41.271	-42
	<u>973.729</u>	<u>1.095</u>

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2023	2022
	kr.	tkr.
Anparter datterselskab, Elkærhus II ApS	10.288.275	9.402
Investeringsbeviser til kursværdi	312.677	307
	<u>10.600.952</u>	<u>9.709</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2022	Afdrag	30/9 2023	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	2022/23	Gæld i alt	2023/24	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	17.960.157	4.945.881	13.014.276	636.500	9.574.400
Ansvarlig lånekapital	20.000.000	0	20.000.000	0	0
Deposita	1.442.067	0	1.455.270	0	1.455.270
	<u>39.402.224</u>	<u>4.945.881</u>	<u>34.469.546</u>	<u>636.500</u>	<u>11.029.670</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.

9. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealsierede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen kr.
Investeringsbeviser	312.677	6.221
	312.677	6.221

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022/23 2
------------------------------	---------------------

Selskabets ansatte omfatter direktkonen, som ikke har modtaget vederlag.