
BØRKOP BOLIGBYG ApS

CVR-nr.: 30605632

Ledavej 30
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/05/2025

Hans Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/10/2023 - 30/09/2024

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 2023 til 30. september 2024 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 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 til 30. september 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12/05/2025

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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 12/05/2025

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. 4.108.803, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 21.450.638. 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.

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 ejendommens 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	61.142.000
8,50	57.481.000
9,00	54.348.000

Der er anvendt et afkastkrav på 8,50%.

Mindre nyanskaffelser u/kr. 33.100 samt aktiver med kort levetid udgiftsføres i anskaffelsesåret.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Anpartar 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 gælds metode 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. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.641.913	5.579.127
Personaleomkostninger		0	-30.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-19.958	-19.958
Resultat af ordinær primær drift		5.621.955	5.529.169
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser	2	930.149	885.880
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		668.070	1.048.925
Andre finansielle indtægter		29.055	8.583
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.674.890	-1.616.480
Andre finansielle omkostninger		-604.202	-470.950
Ordinært resultat før skat		4.970.137	5.385.127
Skat af årets resultat	3	-861.334	-973.729
Årets resultat		4.108.803	4.411.398
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	23.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		930.149	885.880
Overført resultat		3.178.654	-19.474.482
I alt		4.108.803	4.411.398

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		57.481.051	57.501.009
Materielle anlægsaktiver i alt		57.481.051	57.501.009
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.218.424	10.288.275
Andre værdipapirer og kapitalandele		335.039	312.677
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	11.553.463	10.600.952
Anlægsaktiver i alt		69.034.514	68.101.961
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.331.338	27.433.779
Andre tilgodehavender		2.500	4.000
Periodeafgrænsningsposter		135.375	129.765
Tilgodehavender i alt		22.469.213	27.567.544
Likvide beholdninger		13.854	12.842
Omsætningsaktiver i alt		22.483.067	27.580.386
AKTIVER I ALT		91.517.581	95.682.347

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.598.424	5.668.275
Overført resultat		13.852.214	10.673.560
Egenkapital i alt		21.450.638	17.341.835
Gæld til realkreditinstitutter		11.702.957	12.377.776
Ansvarlig lånekapital		20.000.000	20.000.000
Deposita		1.465.866	1.455.270
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	33.168.823	33.833.046
Gæld til realkreditinstitutter		672.200	636.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		326.846	310.429
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.356	11.188
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		34.814.118	42.081.249
Skyldig selskabsskat		925.000	1.062.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		144.600	406.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		36.898.120	44.507.466
Gældsforpligtelser i alt		70.066.943	78.340.512
PASSIVER I ALT		91.517.581	95.682.347

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	5.668.275	10.673.560	17.341.835
Årets resultat	0	930.149	3.178.654	4.108.803
Egenkapital, ultimo	1.000.000	6.598.424	13.852.214	21.450.638

Vejle Bolig Byg ApS, SC Holding Vejle ApS og TC Holding Vejle ApS ejer alle mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
Tilslutningsafgifter	16.763	17
Hårde hvidevarer	3.195	3
	19.958	20

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

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
Elkærhus II ApS - 100%	930.149	886
	930.149	886

3. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 998.334 i selskabsskat.

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	910.000	1.015
Regulering tidligere år	-48.666	-41
	861.334	974

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2024 kr.	2023 tkr.
Anparter datterselskab, Elkærhus II ApS	11.218.424	10.288
Investeringsbeviser til kursværdi	335.039	313
	11.553.463	10.601

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2023	Afdrag	30/9 2024	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	2023/24	Gæld i alt	2024/25	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	13.014.276	639.119	12.375.157	672.200	8.757.500
Ansvarlig lånekapital	20.000.000	0	20.000.000	0	0
Deposita	1.455.270	0	1.465.866	0	1.465.866
	34.469.546	639.119	33.841.023	672.200	10.223.366

Den ansvarlige indskudskapital er stillet til rådighed for selskabet indtil 30. juni 2028. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring over for selskabets øvrige kreditorer.

Den ansvarlige indskudskapital forrentes på markedsmæssige vilkår.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskab Vejle Bolig Byg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pantebreve i ejendommene til sikkerhed for realkreditlån.

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

	Værdi ultimo	Årets
	indregnet i	urealsierede
	balancen	gevinst
	kr.	indregnet i
		resultat-
		opgørelsen
	kr.	kr.
Investeringsbeviser	335.039	22.362
	335.039	22.362

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.