
BØRKOP BOLIGBYG ApS

CVR-nr.: 30605632

Ledavej 30
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/03/2026

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: 01/10/2024 - 30/09/2025
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 2024 til 30. september 2025 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 2025 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16/03/2026

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 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 16/03/2026

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. 4.738.370, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 26.189.008. 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	61.005.000
8,50	57.461.000
9,00	54.227.000

Der er anvendt et afkastkrav på 8,50%.

Mindre nyanskaffelser u/kr. 34.400 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 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. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.761.736	5.641.913
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-19.958	-19.958
Resultat af ordinær primær drift		5.741.778	5.621.955
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser	2	1.097.628	930.149
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		388.465	668.070
Andre finansielle indtægter		27.952	29.055
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.063.126	-1.674.890
Andre finansielle omkostninger		-422.665	-604.202
Ordinært resultat før skat		5.770.032	4.970.137
Skat af årets resultat	3	-1.031.662	-861.334
Årets resultat		4.738.370	4.108.803
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.097.628	930.149
Overført resultat		3.640.742	3.178.654
I alt		4.738.370	4.108.803

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		57.461.093	57.481.051
Materielle anlægsaktiver i alt		57.461.093	57.481.051
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.316.052	11.218.424
Andre værdipapirer og kapitalandele		335.196	335.039
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	12.651.248	11.553.463
Anlægsaktiver i alt		70.112.341	69.034.514
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.135	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.626.441	22.331.338
Andre tilgodehavender		752.405	2.500
Periodeafgrænsningsposter		93.555	135.375
Tilgodehavender i alt		18.480.536	22.469.213
Likvide beholdninger		34.422	13.854
Omsætningsaktiver i alt		18.514.958	22.483.067
AKTIVER I ALT		88.627.299	91.517.581

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.696.052	6.598.424
Overført resultat		17.492.956	13.852.214
Egenkapital i alt		26.189.008	21.450.638
Gæld til realkreditinstitutter		7.213.452	11.702.957
Ansvarlig lånekapital		20.000.000	20.000.000
Deposita		1.471.896	1.465.866
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	28.685.348	33.168.823
Gæld til realkreditinstitutter		507.000	672.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		345.581	326.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.422	15.356
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		32.646.640	34.814.118
Skyldig selskabsskat		60.000	925.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		136.300	144.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		33.752.943	36.898.120
Gældsforpligtelser i alt		62.438.291	70.066.943
PASSIVER I ALT		88.627.299	91.517.581

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	6.598.424	13.852.214	21.450.638
Årets resultat	0	1.097.628	3.640.742	4.738.370
Egenkapital, ultimo	1.000.000	7.696.052	17.492.956	26.189.008

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

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Tilslutningsafgifter	16.763	17
Hårde hvidevarer	3.195	3
	19.958	20

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

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Elkærhus II ApS - 100%	1.097.628	930
	1.097.628	930

3. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 1.896.662 i selskabsskat.

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.045.000	910
Regulering tidligere år	-13.338	-49
	1.031.662	861

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2025 kr.	2024 tkr.
Anparter datterselskab, Elkærhus II ApS	12.316.052	11.218
Investeringsbeviser til kursværdi	335.196	335
	12.651.248	11.553

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2024	Afdrag	30/9 2025	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	2024/25	Gæld i alt	2025/26	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	12.375.157	4.654.705	7.720.452	507.000	5.070.900
Ansvarlig lånekapital	20.000.000	0	20.000.000	0	0
Deposita	1.465.866	0	1.471.896	0	1.471.896
	33.841.023	4.654.705	29.192.348	507.000	6.542.796

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. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Vejle Bolig Byg ApS' årsrapport for yderligere oplysninger.

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	335.196	157
	335.196	157

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.