KVIST & JENSEN
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Futurum Bornerup ApS

Vestergade 32, 8900 Randers C

CVR-nr. 28 48 43 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

Thomas Bornerup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	9
Resultatopgørelse	5

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Futurum Bornerup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 11. juni 2023

Direktion

Thomas Bornerup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Futurum Bornerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Futurum Bornerup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 11. juni 2023

Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Chresta Egeberg Salling
statsautoriseret revisor
mne46619

Selskabsoplysninger

Selskabet	Futurum Bornerup ApS Vestergade 32 8900 Randers C	
	CVR-nr.:	28 48 43 72
	Hjemsted:	Randers
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Bornerup, Vestergade 32, 8900 Randers C	
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 279.997 kr. mod -13.113 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 985.137 kr. mod -32.679 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2022 steget med 119.433 kr., nemlig fra 208.084 kr. til 327.517 kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022	2021
	Bruttofortjeneste	**279.997**	**-13.113**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	0
1	Personaleomkostninger	0	-45.000
	Driftsresultat	**1.079.997**	**-58.113**
	Andre finansielle indtægter	0	40.374
2	Øvrige finansielle omkostninger	-94.860	-14.940
	Resultat før skat	**985.137**	**-32.679**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**985.137**	**-32.679**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.200.000
	Overføres til overført resultat	985.137	1.167.321
	Disponeret i alt	**985.137**	**-32.679**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	10.000.000	9.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.000.000	9.200.000
	Anlægsaktiver i alt	**10.000.000**	**9.200.000**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	11.626	14.691
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	144.725
	Periodeafgrænsningsposter	18.500	0
	Tilgodehavender i alt	30.126	159.416
	Likvide beholdninger	327.517	208.084
	Omsætningsaktiver i alt	**357.643**	**367.500**
	Aktiver i alt	**10.357.643**	**9.567.500**

Balance 31. december

Passiver

Note		2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	989.821	4.684
	Egenkapital i alt	**1.114.821**	**129.684**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.967.996	5.085.388
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.832.282	3.822.666
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.800.278	8.908.054
	Kortfristet del af langfristet gæld	319.816	459.121
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.825	7.450
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	27.000
	Anden gæld	96.903	36.191
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	442.544	529.762
	Gældsforpligtelser i alt	**9.242.822**	**9.437.816**
	Passiver i alt	**10.357.643**	**9.567.500**

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.237.363	56.500	1.418.863
Udloddet udbytte	0	0	-56.500	-56.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	-32.679	0	-32.679
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.200.000	0	-1.200.000
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	4.684	0	129.684
Årets overførte overskud eller underskud	0	985.137	0	985.137
	125.000	**989.821**	**0**	**1.114.821**

Noter

		2022	2021
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	0	45.000
		0	**45.000**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	94.860	14.940
		94.860	**14.940**
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2022	9.200.000	0
	Tilgang i årets løb	0	9.200.000
	Kostpris 31. december 2022	**9.200.000**	**9.200.000**
	Årets regulering til dagsværdi	800.000	0
	Regulering til dagsværdi 31. december 2022	**800.000**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**10.000.000**	**9.200.000**

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 4,00%

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.910 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.115 t.kr. til 1.490 t.kr.

4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der var et tilgodehavende ved direktionen pr. 31.12.21 vedrørende refusionsopgørelse ved køb af ejendommen. Tilgodehavendet er opgjort på markedsmæssige vilkår og indfriet i regnskabsåret.

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022	10.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	800.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.085 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.000 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 3.047, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan primært henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt i væsentligt omfang indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Futurum Bornerup ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestem melser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.