

Borup&Co Ejendomme ApS
Birke Alle 6, 7400 Herning

CVR-nr. 36 94 76 59

Årsrapport
2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

Henrik André Borup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Borup&Co Ejendomme 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.

Herning, den 30. juni 2023

Direktion

Henrik André Borup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Borup&Co Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Borup&Co Ejendomme 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.

Ikast, den 30. juni 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Kenn Jensen

statsautoriseret revisor
mne24692

Selskabsoplysninger

Selskabet	Borup&Co Ejendomme ApS Birke Alle 6 7400 Herning CVR-nr.: 36 94 76 59 Stiftet: 2. juli 2015 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik André Borup
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken A/S, Østergade 2, 7400 Herning
Modervirksomhed	Borup Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 413 t.kr. mod 638 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ved indregning af investeringsejendomme anvender selskabet dagsværdi. Ejendommene er beliggende i Midtjylland. Der er ved værdiansættelsen anvendt et afkastkrav på 7 %. Såfremt afkastkravene ændres med 1 %, vil de ændre ejendommenes værdi med mellem -1.631 t.kr. og 2.176 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og det anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borup&Co Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 nettoomsætning, lejeindtægter og driftsomkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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”.

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 fratrasket 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.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Borup&Co Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	1.516.988	1.140.361
Værdiregulering af investeringsejendomme	79.000	93.250
1 Personaleomkostninger	-946.861	-344.561
Driftsresultat	649.127	889.050
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	17.352
Andre finansielle indtægter	0	2.008
2 Øvrige finansielle omkostninger	-109.852	-86.693
Resultat før skat	539.275	821.717
Skat af årets resultat	-126.708	-184.104
Årets resultat	412.567	637.613
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	412.567	637.613
Disponeret i alt	412.567	637.613

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>13.054.000</u>	<u>12.975.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.054.000</u>	<u>12.975.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.054.000</u>	<u>12.975.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.294	104.181
	Andre tilgodehavender	73.687	41.898
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.531</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>172.981</u>	<u>148.610</u>
	Likvide beholdninger	<u>683.299</u>	<u>260.514</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>856.280</u>	<u>409.124</u>
	Aktiver i alt	<u>13.910.280</u>	<u>13.384.124</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	6.185.068	5.772.501
	Egenkapital i alt	6.235.068	5.822.501
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.122.100	1.104.600
	Hensatte forpligtelser i alt	1.122.100	1.104.600
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til pengeinstitutter	4.789.753	5.185.988
	Deposita	391.088	398.588
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.180.841	5.584.576
	Kortfristet del af langfristet gæld	397.500	397.500
	Gæld til pengeinstitutter	7.648	24.963
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.577	96.134
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.649	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	325.858	163.295
	Selskabsskat	109.208	163.504
	Anden gæld	420.831	27.051
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.372.271	872.447
	Gældsforpligtelser i alt	6.553.112	6.457.023
	Passiver i alt	13.910.280	13.384.124

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	5.134.888	5.184.888
Årets overførte overskud eller underskud	0	637.613	637.613
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	5.772.501	5.822.501
Årets overførte overskud eller underskud	0	412.567	412.567
	50.000	6.185.068	6.235.068

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	938.581	339.117
Andre omkostninger til social sikring	8.280	5.444
	946.861	344.561
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.251	0
Andre finansielle omkostninger	104.601	86.693
	109.852	86.693
	31/12 2022	31/12 2021
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar	7.770.292	7.571.542
Tilgang i årets løb	0	198.750
Kostpris 31. december	7.770.292	7.770.292
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.204.708	5.111.458
Årets regulering til dagsværdi	79.000	93.250
Regulering til dagsværdi 31. december	5.283.708	5.204.708
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 13.054.000	 12.975.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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.

Investerings ejendomme består af 3 ejendomme. Ejendommene består af 13 erhvervslejemål.

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

Den første ejendom indeholder 1 erhvervslejemål. For lejemålet udgør det gennemsnitlige driftsafkast 341 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 667 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 67 t.kr. eller 109 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7,00 %.

Den anden ejendom indeholder 11 erhvervslejemål. For lejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast 486 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.034 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 90 t.kr. eller 162 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7,00 %.

Den sidste ejendom indeholder 1 erhvervslejemål. For lejemålet udgør det gennemsnitlige driftsafkast 87 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 781 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 31 t.kr. eller 207 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7,00 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, beliggenhed mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Gæld til pengeinstitutter

	31/12 2022	31/12 2021
Gæld til pengeinstitutter i alt	5.187.253	5.583.488
Heraf forfalder inden for 1 år	-397.500	-397.500
	4.789.753	5.185.988
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.200.000	3.452.500

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.360 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Borup Holding ApS, CVR-nr. 21683493, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.