

Borup&Co Ejendomme ApS
Birke Alle 6, 7400 Herning

CVR-nr. 36 94 76 59

Årsrapport
2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2022

Henrik André Borup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. juni 2022

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 2021 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 15. juni 2022

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.140 t.kr. mod 836 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 638 t.kr. mod 315 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 -1.621 t.kr. og 2.164 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 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Anvendt regnskabspraksis

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. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 posteringer 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 ejendommens 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”.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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	2021	2020
Bruttofortjeneste	1.140.361	835.542
Værdiregulering af investeringsejendomme	93.250	0
1 Personaleomkostninger	-344.561	-359.766
Driftsresultat	889.050	475.776
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.352	20.648
Andre finansielle indtægter	2.008	140
Øvrige finansielle omkostninger	-86.693	-92.252
Resultat før skat	821.717	404.312
2 Skat af årets resultat	-184.104	-89.326
Årets resultat	637.613	314.986
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	637.613	314.986
Disponeret i alt	637.613	314.986

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>12.975.000</u>	<u>12.683.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.975.000</u>	<u>12.683.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.975.000</u>	<u>12.683.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	104.181	98.253
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	876.502
	Andre tilgodehavender	41.898	16.825
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.531</u>	<u>4.242</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>148.610</u>	<u>995.822</u>
	Likvide beholdninger	<u>260.514</u>	<u>2.356</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>409.124</u>	<u>998.178</u>
	Aktiver i alt	<u>13.384.124</u>	<u>13.681.178</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	5.772.501	5.134.888
	Egenkapital i alt	5.822.501	5.184.888
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.104.600	1.084.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.104.600	1.084.000
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til pengeinstitutter	5.185.988	5.581.839
	Deposita	398.588	393.488
	Anden gæld	0	26.401
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.584.576	6.001.728
	Kortfristet del af langfristet gæld	397.500	397.500
	Gæld til pengeinstitutter	24.963	415.041
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.134	94.349
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.086
	Gæld til tilknyttede virksomheder	163.295	0
	Selskabsskat	163.504	89.826
	Anden gæld	27.051	407.760
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	872.447	1.410.562
	Gældsforpligtelser i alt	6.457.023	7.412.290
	Passiver i alt	13.384.124	13.681.178

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	4.819.902	4.869.902
Årets overførte overskud eller underskud	0	314.986	314.986
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	5.134.888	5.184.888
Årets overførte overskud eller underskud	0	637.613	637.613
	50.000	5.772.501	5.822.501

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	339.117	355.549
Andre omkostninger til social sikring	5.444	4.217
	344.561	359.766
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	163.504	89.826
Årets regulering af udskudt skat	20.600	-500
	184.104	89.326
	31/12 2021	31/12 2020
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar	7.571.542	7.571.542
Tilgang i årets løb	198.750	0
Kostpris 31. december	7.770.292	7.571.542
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.111.458	5.111.458
Årets regulering til dagsværdi	93.250	0
Regulering til dagsværdi 31. december	5.204.708	5.111.458
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 12.975.000	 12.683.000

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 347 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 649 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 50 t.kr. eller 81 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 466 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 955 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 66 t.kr. eller 118 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 95 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 755 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 19 t.kr. eller 127 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 2021	31/12 2020
Gæld til pengeinstitutter i alt	5.583.488	5.979.339
Heraf forfalder inden for 1 år	-397.500	-397.500
	5.185.988	5.581.839
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.452.500	3.850.000

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 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.