

Borresøvej 27 ApS
Lille Torv 6, 1. th., 8000 Aarhus C

Intern årsrapport for
2019/20

CVR-nr. 37 77 74 04

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. juni 2020

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt den interne årsrapport for 2019/20 for Borresøvej 27 ApS.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse er den interne årsrapport udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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

Aarhus C, den 10. november 2020

Direktion

Lars Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Borresøvej 27 ApS

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Borresøvej 27 ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Det interne årsregnskab omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 det interne årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Det interne årsregnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne årsregnskab, 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 det interne årsregnskab. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 10. november 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

Borresøvej 27 ApS
Lille Torv 6, 1. th.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37 77 74 04
Regnskabsår: 1. maj - 30. juni

Direktion

Lars Thomsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af boliger og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.638.918 kr. mod 1.454.517 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 132.793 kr. mod 1.027.975 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsåret med omlægningsperioden 01.05.2019-30.06.2020. Sammenligningstallene er derfor ikke umiddelbart sammenlignelige.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets udløb modtaget en henvendelse fra SKAT, hvor SKAT foreslår at hæve den skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen. Såfremt den skattemæssige anskaffelsessum forhøjes, vil det påvirke selskabet positivt, da den udskudte skat vil blive reduceret med ca. 1.800 t.kr., og egenkapitalen vil blive forhøjet tilsvarende.

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport for Borresøvej 27 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en intern årsrapport. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den interne årsrapport er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. maj 2019 - 30. juni 2020. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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 den interne årsrapport aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 sambeskatte 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 ejendommens 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 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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Borresøvej 27 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

| Note | 1/5 2019 - 30/6 2020 | 1/5 2018 - 30/4 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | 1.638.918 | 1.454.517 |
| 2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -154.306 | -96.084 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 500.000 | 500.000 |
| Bruttoresultat | 1.984.612 | 1.858.433 |
| 3 Administrationsomkostninger | -55.825 | -229.383 |
| Resultat før finansielle poster | 1.928.787 | 1.629.050 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 31.323 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -1.758.539 | -287.977 |
| Resultat før skat | 170.248 | 1.372.396 |
| Skat af årets resultat | -37.455 | -344.421 |
| Årets resultat | 132.793 | 1.027.975 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 400.000 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.200.000 |
| Disponeret fra overført resultat | -267.207 | -172.025 |
| Disponeret i alt | 132.793 | 1.027.975 |

Balance

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>30/6 2020</u> | <u>30/4 2019</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Investeringsejendomme | 29.500.000 | 29.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>29.500.000</u> | <u>29.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>29.500.000</u> | <u>29.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavende selskabsskat | 242.488 | 0 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 704.259 |
| Andre tilgodehavender | 34.372 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 20.300 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>297.160</u> | <u>704.259</u> |
| Likvide beholdninger | <u>1.911.298</u> | <u>810.781</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.208.458</u> | <u>1.515.040</u> |
| Aktiver i alt | <u>31.708.458</u> | <u>30.515.040</u> |

Balance

| Passiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | 30/6 2020 | 30/4 2019 |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 55.000 | 55.000 |
| 6 Overført resultat | 6.732.820 | 7.000.027 |
| 7 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.200.000 |
| Egenkapital i alt | 6.787.820 | 8.255.027 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 2.466.042 | 2.356.042 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 2.466.042 | 2.356.042 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 8 Gæld til realkreditinstitutter | 21.224.652 | 19.046.636 |
| Deposita | 343.335 | 492.814 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 87.070 | 0 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 169.943 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 21.825.000 | 19.539.450 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 300.000 | 110.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 18.000 | 20.100 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 309.093 | 0 |
| Selskabsskat | 0 | 234.421 |
| Anden gæld | 2.503 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 629.596 | 364.521 |
| Gældsforpligtelser i alt | 22.454.596 | 19.903.971 |
| Passiver i alt | 31.708.458 | 30.515.040 |
| 1 Særlige poster | | |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Eventualposter | | |

Noter

| | 1/5 2019 - 30/6 2020 | 1/5 2018 - 30/4 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Særlige poster | | |
| Selskabet har i regnskabsåret haft et kurstab på 1,2 mio. kr. ved indfrielse af realkreditlån. | | |
| 2. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | | |
| EL, vand og gas | 1.303 | 0 |
| Ejendomsskat og forsikring | 42.666 | 43.659 |
| Vedligeholdelse | 27.724 | 10.978 |
| Rengøring | 496 | 0 |
| Rådgivning vedrørende ejendommen | 0 | 18.563 |
| Fællesudgifter i ejerforeningen | 0 | 22.884 |
| Grundejerforeningskontingent | 81.709 | 0 |
| Småanskaffelser | 408 | 0 |
| | 154.306 | 96.084 |
| 3. Administrationsomkostninger | | |
| Porto og gebyrer | 145 | 1.119 |
| Revisorhonorar | 18.000 | 30.000 |
| Advokat | 0 | 193.154 |
| Kontingenter | 713 | 0 |
| It-omkostninger | 0 | 2.610 |
| Øvrige administrationsomkostninger | 0 | 2.500 |
| Administrationshonorar | 36.967 | 0 |
| | 55.825 | 229.383 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. maj 2019 | 18.290.719 | 18.290.719 |
| Kostpris 30. juni 2020 | 18.290.719 | 18.290.719 |
| Regulering til dagsværdi 1. maj 2019 | 10.709.281 | 10.209.281 |
| Årets regulering til dagsværdi | 500.000 | 500.000 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2020 | 11.209.281 | 10.709.281 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020 | 29.500.000 | 29.000.000 |

Noter

| | <u>30/6 2020</u> | <u>30/4 2019</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. maj 2019 | 55.000 | 55.000 |
| | <u>55.000</u> | <u>55.000</u> |
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. maj 2019 | 7.000.027 | 7.172.052 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -267.207 | -172.025 |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 400.000 | 0 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | -400.000 | 0 |
| | <u>6.732.820</u> | <u>7.000.027</u> |
| 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. maj 2019 | 1.200.000 | 0 |
| Udloddet udbytte | -1.200.000 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>1.200.000</u> |
| | <u>0</u> | <u>1.200.000</u> |
| 8. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Prioritetsgæld Realkredit Danmark | 10.733.484 | 0 |
| Prioritetsgæld Realkredit Danmark | 11.023.000 | 0 |
| Låneomkostninger | -231.832 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>0</u> | <u>19.156.636</u> |
| | 21.524.652 | 19.156.636 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-300.000</u> | <u>-110.000</u> |
| | <u>21.224.652</u> | <u>19.046.636</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>20.223.000</u> | <u>18.600.000</u> |

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.756 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 29.500 t.kr.

Af de likvide midler er 1.815 t.kr. indestående på spærret/pantsat konto.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et halvår.

Den samlede årlige udgift udgør 40 t.kr

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Imbro Vækst - Risskov A/S, CVR-nr. 40022546 som administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 156 t.kr.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Thomsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-802416417905

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-11-18 14:35:16Z

NEM ID 

Kaj Kromann Laschewski

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-011799973466

IP: 83.75.xxx.xxx

2020-11-18 15:08:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1W2N6-CNN87-VW5EW-XGEXB-LCKWJ-703DG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>