

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 5. april 2019

---

Göran Nergården  
Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## **BOROHUS DANMARK APS**

Stationsvej 5, 4050 Skibby

CVR nr. 29 61 10 76

---

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

---



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2-4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6-8
Resultatopgørelse for 2018 .....	9
Balance pr. 31. december 2018 .....	10-11
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

1.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Borohus Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 5. marts 2019

I direktionen:

Göran Nergården

**Til kapitalejerne i Borohus Danmark ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Borohus Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBAs Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 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 for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen 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.

København, den 5. marts 2019

**REVISIONSFIRMAET  
EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR NR. 32 32 72 49

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-29381

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets 13. årsrapport, skal direktionen udtale følgende:

Selskabets formål er at drive projektudvikling, byggeri, køb og salg af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Regnskabet:

Selskabets resultat efter skat udviser et overskud på kr. 490.859.

Af selskabets balancesum på kr. 49.503.684 udgør egenkapitalen pr. 31. december 2018 kr. 21.307.919.

Selskabets økonomiske udvikling:

Der er i året færdigbygget boliger, som er solgt. Endvidere er der påbegyndt udlejning af usolgte boliger.

Hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Ejerforhold:

Anpartskapitalen nom. kr. 3.000.000 ejes af Borohus AB.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

#### 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 af- og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

#### RESULTATOPGØRELSEN:

##### Nettoomsætning:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergangen til køber har fundet sted inden årets udgang. Igangværende projekter vedrørende opførelse af huse indregnes i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde (produktionsmetoden). Denne metode anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på entreprise kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

##### Produktionsomkostninger:

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I produktionsomkostninger indregnes omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og produktionspersonale. Selskabet har under henvisning til Årsregnskabslovens § 32 foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning og produktionsomkostninger.

##### Kapacitetsomkostninger:

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.



Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat:

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

BALANCEN:Grunde og bygninger:

Investeringsejendomme der besejdes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendig vedligeholdelse.

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforshold, beliggenhed samt den enkelte ejendomsforhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Kapitalandele:

Kapitalandele i datterselskaber måles til kostpris.

Projektejendomme:

Projektejendomme består af byggeri under opførelse og måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger.

Egenkapitalen:

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat:

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte aconto skatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultater eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

9.

Noter

2017

	<b>Bruttoresultat</b>	1.207.573	1.282.697
	Kapacitetsomkostninger .....	<u>642.719</u>	<u>784.772</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	564.854	497.925
	Afskrivninger .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	564.854	497.925
	Finansielle indtægter .....	100.750	34.616
	Finansielle udgifter .....	<u>36.368</u>	<u>4.512</u>
	<b>Resultat før skat</b>	629.236	528.029
1	Skat af årets resultat .....	<u>138.377</u>	<u>108.944</u>
	<b>Årets resultat</b>	490.859	419.085
		=====	=====

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Noter2017**Aktiver:**

## Anlægsaktiver:

## Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger .....	33.597.135	0
---------------------------	------------	---

<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	33.597.135	0
---------------------------------------	------------	---

2

## Finansielle anlægsaktiver:

## Kapitalandele i:

Borohus Vestervænget ApS .....	50.000	0
--------------------------------	--------	---

Borohus Skovtofte ApS .....	3.000.000	3.000.000
-----------------------------	-----------	-----------

Datoselskabet af		
------------------	--	--

18. august 2017 ApS .....	1.000.000	1.000.000
---------------------------	-----------	-----------

<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>	4.050.000	4.000.000
--	-----------	-----------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>	37.647.135	4.000.000
----------------------------	------------	-----------

## Omsætningsaktiver:

Projektejendomme .....	0	28.845.041
------------------------	---	------------

Selskabsskat .....	839.317	227.664
--------------------	---------	---------

## Tilgodehavender:

Tilknyttede selskaber .....	9.783.546	0
-----------------------------	-----------	---

Solgte huse .....	0	9.865.000
-------------------	---	-----------

Andre tilgodehavender .....	37.658	2.400.433
-----------------------------	--------	-----------

	10.660.521	41.338.138
--	------------	------------

Likvide beholdninger .....	1.196.028	1.153.760
----------------------------	-----------	-----------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	11.856.549	42.491.898
--------------------------------	------------	------------

**Aktiver i alt**

	49.503.684	46.491.898
--	------------	------------

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

11.

Noter2017**Passiver:**

3	Egenkapital:		
	Anpartskapital .....	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat .....	18.307.919	17.817.060
	<u>Egenkapital i alt</u>	21.307.919	20.817.060
		-----	-----
	Hensættelser:		
	Udskudt skat .....	0	0
	<u>Hensættelser i alt</u>	0	0
		---	---
	Langfristet gæld:		
	Depositum .....	535.500	0
	Forudbetalt leje .....	535.489	0
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	1.070.989	0
		-----	---
	Kortfristet gæld:		
	Gæld til moderselskab .....	0	1.997.814
	Mellemregninger:		
	Borohus Skovtofte ApS .....	13.864.925	12.756.042
	Datoselskabet af		
	18. august 2017 ApS .....	6.795.340	6.781.232
	Leverandørgæld .....	333.986	2.151.750
	Skyldig selskabsskat .....	0	0
	Anden gæld .....	6.130.525	1.988.000
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	27.124.776	25.674.838
		-----	-----
	<u>Gæld i alt</u>	28.195.765	25.674.838
		-----	-----
	<b>Passiver i alt</b>	49.503.684	46.491.898
		=====	=====

4 **Pantsætninger og eventualforpligtelser**

**1 - Skat af årets resultat:**

Den skattepligtige indkomst er opgjort til kr. 629.000.

Skat af årets resultat indeholder regulering vedrørende tidligere år kr. 3 og regulering i forbindelse med sambeskatningsbidrag.

**2 - Finansielle anlægsaktiver:**

	<u>Ejer- andel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egen kapital</u>
Datoselskabet af 18. august 2017 ApS	100%	-17.070	6.271.968
Borohus Skovtofte ApS .....	100%	-173.314	22.233.577
Borohus Vestervænget ApS .....	100%	0	50.000

**3 - Egenkapital:**

Anpartskapital .....			3.000.000
Overført resultat:			
Saldo primo .....		17.817.060	
Årets resultat .....		<u>490.859</u>	<u>18.307.919</u>
			21.307.919
			=====

**4 - Pantsætninger og eventualforpligtelser:**

Der påhviler selskabet normale forpligtelser i forbindelse med byggemæssig gennemgang efter 1 år og 5 år.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

# PENNEO

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

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

## Nergården Göran

Adm. direktør

Serienummer: 19450915xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2019-04-08 12:10:06Z



## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-04-08 12:28:09Z

NEM ID 

## Nergården Göran

Dirigent

Serienummer: 19450915xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2019-04-08 13:03:15Z



Penneo dokumentnøgle: P06PU-V4IOX-GIBLH-WHE45-D7DBP-W0GEZ

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](mailto: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>