

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling

den 27 / 4 2022

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
EMAIL: 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 2021

(16. 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 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10-11
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

1.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 26. april 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 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 *Revisorers ansvar for revisionen af årsregnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med Internationale Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorer etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 26. april 2022

**REVISIONSFIRMAET
EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-29381

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets 16. 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. 7.210.397.

Af selskabets balancesum på kr. 140.757.496 udgør egenkapitalen pr. 31. december 2021 kr. 30.051.198.

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 2021.

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. Ved værdiansættelse er anvendt en afkastprocent på 4,5%.

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 2021

9.

Noter

2020

1	Bruttoresultat	2.009.052	1.668.961
	Kapacitetsomkostninger	<u>344.469</u>	<u>252.429</u>
	Resultat før afskrivninger	1.664.583	1.416.532
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansielle poster	1.664.583	1.416.532
	Værdiregulering grunde & bygninger	642.766	0
	Finansielle indtægter	5.673.511	17.024.296
	Finansielle udgifter	<u>267.774</u>	<u>366.779</u>
	Resultat før skat	7.713.086	18.074.049
2	Skat af årets resultat	<u>502.689</u>	<u>236.185</u>
	Årets resultat	<u>7.210.397</u>	<u>17.837.864</u>
		=====	=====
	Resultatdisponering:		
	Ekstraordinært udbytte	0	17.000.000
	Overført til næste år	<u>7.210.397</u>	<u>837.864</u>
		<u>7.210.397</u>	<u>17.837.864</u>
		-----	-----

Noter2020**Aktiver:**

Anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger	<u>29.071.111</u>	<u>31.012.740</u>
---------------------------	-------------------	-------------------

<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>29.071.111</u>	<u>31.012.740</u>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

3

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele	<u>17.745.000</u>	<u>4.070.000</u>
---------------------	-------------------	------------------

<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>17.745.000</u>	<u>4.070.000</u>
----------------------------------------	-------------------	------------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>46.816.111</u>	<u>35.082.740</u>
----------------------------	-------------------	-------------------

Omsætningsaktiver:

Projektejendomme	0	61.088
------------------------	---	--------

Selskabsskat	0	0
--------------------	---	---

Tilgodehavender:

Tilknyttede selskaber	78.707.420	132.312.647
-----------------------------	------------	-------------

Andre tilgodehavender	<u>14.858.500</u>	<u>86.744</u>
-----------------------------	-------------------	---------------

	93.565.920	132.460.479
--	------------	-------------

Likvide beholdninger	<u>375.465</u>	<u>567.021</u>
----------------------------	----------------	----------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>93.941.385</u>	<u>133.027.500</u>
--------------------------------	-------------------	--------------------

Aktiver i alt

	<u>140.757.496</u>	<u>168.110.240</u>
--	--------------------	--------------------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

11.

Noter2020**Passiver:**

Egenkapital:		
Anpartskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	<u>27.051.198</u>	<u>19.840.801</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>30.051.198</u>	<u>22.840.801</u>
	-----	-----
Hensættelser:		
Udskudt skat	<u>141.408</u>	<u>0</u>
<u>Hensættelser i alt</u>	<u>141.408</u>	<u>0</u>
	-----	---
Langfristet gæld:		
Prioritetsgæld	23.307.868	23.738.061
Depositum	476.436	549.021
Forudbetalt leje	<u>242.500</u>	<u>282.432</u>
<u>Langfristet gæld i alt</u>	<u>24.026.804</u>	<u>24.569.514</u>
	-----	-----
Kortfristet gæld:		
Prioritetsgæld	437.419	444.644
Mellemregninger tilknyttede selskaber	57.956.900	90.619.563
Leverandørgæld	216.144	434.214
Skyldig selskabsskat	134.284	1.519.407
Anden gæld	<u>27.793.339</u>	<u>27.682.097</u>
<u>Kortfristet gæld i alt</u>	<u>86.538.086</u>	<u>120.699.925</u>
	-----	-----
<u>Gæld i alt</u>	<u>110.564.890</u>	<u>145.269.439</u>
	-----	-----
Passiver i alt	<u>140.757.496</u>	<u>168.110.240</u>
	=====	=====

1 - Bruttoresultat:

Selskabet har ikke haft ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.

2 - Skat af årets resultat:

Den skattepligtige indkomst er opgjort til kr. 1.492.199.

Skat af årets resultat indeholder regulering vedrørende tidligere år og regulering i forbindelse med sambeskatningsbidrag og regulering af udskudt skat.

3 - Finansielle anlægsaktiver:

	<u>Ejer- andel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egen kapital</u>
Borohus Skovtofte ApS	100%	611.672	2.924.977
Borohus Vestervænget ApS	100%	2.029.577	7.388.793
Borohus Skjeberg ApS	50%	-20.758	-6.293
Borohus Petersborg ApS	50%	-169.001	28.599.872

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.”

GÖRAN NERGÅRDEN

Adm. direktør

Serienummer: 19450915xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2022-04-27 07:24:13 UTC



Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-04-27 07:27:30 UTC

NEM ID

GÖRAN NERGÅRDEN

Dirigent

Serienummer: 19450915xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2022-04-29 11:45:56 UTC



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>