REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 23. marts 2018

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 SKOVTOFTE APS

Vallensbækvej 18A, 1. sal, 2605 Brøndby

CVR nr. 34 69 53 34

Årsrapport for 2017

(5. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse for 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9-10
Noter	11

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2017 for Borohus Skovtofte ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 13. marts 2018

I direktionen:

Göran Nergården

Elisabeth Karlsson

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

Til kapitalejerne i Borohus Skovtofte ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borohus Skovtofte ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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.

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

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.

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

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 13. marts 2018

REVISIONSFIRMAET
EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-29381

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets 5. årsrapport, skal direktionen udtale følgende:

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, udvikling af ejendomsprojekter samt anden beslægtet virksomhed.

Regnskabet:

Selskabets resultat efter skat udviser et overskud på kr. 2.416.576.

Af selskabets balancesum på kr. 30.817.380 udgør egenkapitalen pr. 31. december 2017 kr. 22.406.891.

Selskabets økonomiske udvikling:

Selskabet har i regnskabsåret fortsat med opførsel af huse.

Der vil i regnskabsåret 2018 ske salg af de sidste ejendomme.

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 2017.

Ejerforhold:

Anpartskapitalen nom. kr. 3.000.000 ejes af Borohus Danmark ApS.

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik. Regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

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 entreprisekontrakten 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

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.

Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Borohus Danmark ApS fungerer som administrationsselskab.

BALANCEN:

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.

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Noter			2016
	Bruttoresultat	3.140.188	2.128.752
	Kapacitetsomkostninger	39.494	46.266
	Resultat før afskrivninger	3.100.694	2.082.486
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	3.100.694	2.082.486
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle udgifter	2.519	3.410
	Resultat før skat	3.098.175	2.079.076
1	Skat af årets resultat	681.599	457.396
	Årets resultat	2.416.576	1.621.680

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

Noter			2016
	Aktiver:		
	Omsætningsaktiver:		
2	Projektejendomme	5.375.600	29.618.022
	Tilgode solgte huse	9.784.000	15.339.000
	Tilgode moderselskab	12.756.042	0
	Øvrige tilgodehavender	0	288.575
	Mellemregning Borohus AB	1.400.000	0
	Likvide beholdninger	1.501.738	737.179
	Omsætningsaktiver i alt	30.817.380	45.982.776
	Aktiver i alt	30.817.380	45.982.776

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

Noter			2016
	Passiver:		
3	Egenkapital:		
	Anpartskapital	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat	19.406.891	16.990.315
	Egenkapital i alt	22.406.891	19.990.315
	Hensættelser:		
	Udskudt skat	0	0
	Hensættelser i alt	0	0
	Kortfristet gæld:		
	Gæld til moderselskab	0	7.506.489
	Mellemregning Västkuststugan AB ...	0	4.500.000
	Mellemregning Borohus AB	0	472.661
	Mellemregning Borohus Hvissinge ApS	111.206	5.061.206
	Leverandørgæld	416.045	837.448
	Anden gæld	7.883.238	7.614.657
	Kortfristet gæld i alt	8.410.489	25.992.461
	Passiver i alt	30.817.380	45.982.776

4 **Pantsætninger og eventualforpligtelser**

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

1 - Skat af årets resultat:

Den skattepligtige indkomst er opgjort til kr. 3.098.175. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

2 - Projektejendomme:

Projekt Skovtofte	5.375.600
	=========

3 - Egenkapital:

Anpartskapital		3.000.000
Overført resultat:		
Saldo primo	16.990.315	
Årets resultat	2.416.576	19.406.891
		22.406.891
		==========

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 dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

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."

ELISABETH KARLSSON
Direktionsmedlem
Serienummer: 19710424xxxx
IP: 85.195.17.137
2018-03-26 10:57:31Z

Göran Nergården
Direktionsmedlem
Serienummer: 19450915xxxx
IP: 195.198.78.98
2018-03-26 11:49:09Z

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819
IP: 62.116.223.187
2018-03-26 11:59:03Z

Göran Nergården
Dirigent
Serienummer: 19450915xxxx
IP: 78.78.56.44
2018-03-30 16:44:34Z

Penneo dokumentnøgle: S8U5U-YKV70-F3EJ7-763JZ-S44DI-2YJOA

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**