

# Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS

Marselisborg Havnevej 56, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 37 65 77 78

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023

Dirigent:

.....  
Rikke Sørensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. maj 2023  
Direktion:

.....  
Peter Søgaard  
adm. direktør

Bestyrelse:

.....  
Finn Ebbe Jakobsen  
formand

.....  
Morten Lykke

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

### 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 for 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. Fejlinformationer 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 væsentlig 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 3. maj 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Tobias Oppermann  
statsaut. revisor  
mne46362

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Innovater A/S Marselisborg Havnevej 56, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	37 65 77 78
Stiftet	2. maj 2016
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Finn Ebbe Jakobsen, formand Morten Lykke
Direktion	Peter Søgaard, adm. direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling samt køb og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 67 t.kr. mod et underskud på 431 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på 959 t.kr.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen retableres gennem fremtidig indtjening.

Selskabets hovedanpartshaver indestår for at tilvejebringe likviditet til den ordinære daglige drift i regnskabsåret 2023.

Selskabet er part i en retssag mod den, på det afsluttede projekt, udførende totalentreprenør. Sagen forventes afgjort i en voldgift og selskabet har et betydeligt krav mod totalentreprenøren. De allerede modtagne vurderinger fra sagkyndige tillidsmænd er alle i hovedtræk udtalelser til fordel for Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS. Skulle retssagen ikke falde ud til Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS' fordel, vil de optagne tilgodehavender skulle nedskrives. Selskabet og dets advokatforbindelse er overbeviste om, at der i overvejende grad gives medhold i retssagen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttotab</b>	-58.921	-26.454
3	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-58.921	-26.454
	Finansielle omkostninger	-8.391	-385.742
	<b>Resultat før skat</b>	-67.312	-412.196
4	Skat af årets resultat	0	-18.857
	<b>Årets resultat</b>	-67.312	-431.053
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-67.312	-431.053
		-67.312	-431.053



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	300.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	273.000	0
	Andre tilgodehavender	11.182.911	9.517.864
		<u>11.755.911</u>	<u>9.517.864</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	3.766.318	3.172.862
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.522.229</u>	<u>12.690.726</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>15.522.229</u>	<u>12.690.726</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-1.458.997	-1.391.685
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-958.997</u>	<u>-891.685</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.369.408	1.396.808
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13.055.028	10.161.563
	Anden gæld	2.056.790	2.024.040
		<u>16.481.226</u>	<u>13.582.411</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>16.481.226</u>	<u>13.582.411</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>15.522.229</u>	<u>12.690.726</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	-1.391.685	-891.685
Overført via resultatdisponering	0	-67.312	-67.312
Egenkapital 31. december 2022	<u>500.000</u>	<u>-1.458.997</u>	<u>-958.997</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på udformningen af aktivt indregnes som nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte entreprisearbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. 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 inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Ledelsen har opnået tilsagn fra kapitalejer om, at de vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed for selskabets ordinære drift i 2023.  
Ordinær drift omfatter ikke evt. krav, som måtte blive rejst mod selskabet i forbindelse med retssager m.v.

Ledelsen vurderer, at den fornødne finansiering og likviditet vil blive stillet til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

#### 3 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	0	77.831
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-58.974
	<u>0</u>	<u>18.857</u>

#### 5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. det seneste år.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende sag mod en tidligere samarbejdspartner omkring det afsluttede entrepriseprojekt. Modpartens krav er opgjort til 34.175 t.kr. Selskabet har modsat opgjort et tilgodehavende dagbodskrav samt krav for afholdte omkostninger i forbindelse med afhjælpning på samlet 57.251 t.kr. Der er indregnet et tilgodehavende på 9.506 t.kr. vedrørende afholdte omkostninger som forventes dækket ved afgørelse af sagen. Dagbodskravet og modpartens krav er ikke indregnet i selskabets balance. Sagen forventes afgjort i en voldgiftssag, men tidspunktet for afgørelse er uvist.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Selskabets bank har sikkerhed i deponeringskonti, i alt 3.714 t.kr. Der udestår ingen bankgæld pr. 31. december 2022.

Der er stillet øvrige garantier for i alt 2.165 t.kr.

# PENNEO

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

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

## Peter Søgaard

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS  
Serienummer: 4be7d0ba-f8da-4210-8439-1f2548c52137  
IP: 80.196.xxx.xxx  
2023-05-04 11:59:14 UTC



## Morten Lykke

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS  
Serienummer: 8db7f022-2546-4625-8207-778273bd0372  
IP: 80.196.xxx.xxx  
2023-05-04 13:54:42 UTC



## Finn Ebbe Jakobsen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS  
Serienummer: 20f61895-a220-4696-83ee-dcacfba6c04  
IP: 80.167.xxx.xxx  
2023-05-16 16:26:49 UTC



## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436  
IP: 194.182.xxx.xxx  
2023-05-17 05:55:59 UTC



## Tobias Oppermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:40520270  
IP: 194.182.xxx.xxx  
2023-05-17 06:29:13 UTC



## Rikke Sørensen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS  
Serienummer: e0e277b8-2337-4dd6-9566-f330e05cf3fb  
IP: 128.77.xxx.xxx  
2023-05-17 07:02:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: E54BE-SY4LX-GFVWA-2DFOW-ANW6O-SK6NL

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>