

Bovieran Danmark A/S

Masnedøgade 20
2100 København Ø
CVR-nr. 38972901

Årsrapport 25.09.2017 - 31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2019

Dirigent

Navn: Lars Jacobsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bovieran Danmark A/S
Masnedøgade 20
2100 København Ø

CVR-nr.: 38972901

Stiftet: 25.09.2017

Hjemsted: København

Regnskabsår: 25.09.2017 - 31.12.2018

Bestyrelse

Eric Sören Runsteen
Dan Thomas Hillskär
Flemming Joseph Jensen
Peter Ebbesen

Direktion

Lars Jacobsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.09.2017 - 31.12.2018 for Bovieran Danmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 25.09.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.05.2019

Direktion

Lars Jacobsen

Bestyrelse

Eric Sören Runsteen

Dan Thomas Hillskär

Flemming Joseph Jensen

Peter Ebbesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bovieran Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bovieran Danmark A/S for regnskabsåret 25.09.2017 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.09.2017 - 31.12.2018 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 (IESBA's 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 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. 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 27.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål at markedsføre, opføre, eje og sælge boligejendomme samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Selskabet ejer samtlige andele i en række projektselskaber med samme formål som selskabet, disse projektselskaber er således 100% ejede datterselskaber til Bovieran Danmark A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et underskud på 741 t.kr.

Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør 9.259 t.kr.

Periodens udvikling og resultat er på niveau med ledelsens forventning.

Datterselskabet Bovieran Frederikssund ApS har i slutningen af 2018 påbegyndt salget og opførelsen af det første Bovieran-projekt med 55 boligenheder i Danmark. Bolig projektet overdrages til køberne ved færdiggørelsen i 2020. Salget og opførelsen forløber tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer gennem datterselskaber, at påbegynde salget og opførelsen af flere boligenheder i 2019 end i 2018.

Resultatet for projekterne indregnes ved overdragelsen til køberne.

Selskabet forventer også et underskud for 2019 men overskud for 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		<u>(708.796)</u>
Driftsresultat		(708.796)
Andre finansielle indtægter	2	13.423
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(45.758)</u>
Årets resultat		<u>(741.131)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(741.131)</u>
		<u>(741.131)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		300.000
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>300.000</u>
Anlægsaktiver		<u>300.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.311.502
Andre tilgodehavender		527.256
Tilgodehavender		<u>30.838.758</u>
Likvide beholdninger		<u>3.859.594</u>
Omsætningsaktiver		<u>34.698.352</u>
Aktiver		<u>34.998.352</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>8.258.869</u>
Egenkapital		<u>9.258.869</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.031
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.250.469
Anden gæld		<u>441.983</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>25.739.483</u>
Gældsforpligtelser		<u>25.739.483</u>
Passiver		<u>34.998.352</u>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Indskudt ved stiftelse	1.000.000	9.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	(741.131)	(741.131)
Egenkapital ultimo	1.000.000	8.258.869	9.258.869

Noter

	2017/18
1. Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0
	2017/18
	kr.
2. Andre finansielle indtægter	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.426
Renteindtægter i øvrigt	997
	13.423
	2017/18
	kr.
3. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	45.758
	45.758
	Kapital-
	andele i
	tilknyttede
	virk-
	somheder
	kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	300.000
Kostpris ultimo	300.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	300.000
5. Eventualforpligtelser	
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Tim Kjær-Hansen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:20493265

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-05-27 14:44:01Z

NEM ID 

Flemming Joseph Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-935281950709

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-05-28 06:21:31Z

NEM ID 

Eric Sören Runsteen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 19610414xxxx

IP: 194.236.xxx.xxx

2019-05-28 07:45:29Z



Peter Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-309167161364

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-05-28 14:32:11Z

NEM ID 

DAN HILLSKÄR

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19670323xxxx

IP: 90.227.xxx.xxx

2019-05-30 07:25:50Z



Lars Jacobsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-475624739545

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-06-03 08:14:02Z

NEM ID 

Lars Jacobsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-475624739545

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-06-03 08:14:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OBZMA-QGWS2-GUE6M-NZS4I-EM5CP-EIP4Y

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