

# **Bovieran Danmark A/S**

**Masnedøgade 20  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 38 97 29 01**

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. juni 2022

---

Jesper Bahn Damgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	20

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Bovieran Danmark A/S.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2022

### **Direktion**

Lars Jacobsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Flemming Joseph Jensen  
formand

Jacob Hovmøller Christensen

Peter Ebbesen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Bovieran Danmark A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bovieran Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 - 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 "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 23. juni 2022

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23295

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bovieran Danmark A/S  
Masnedøgade 20  
2100 København Ø

CVR-nr.: 38 97 29 01

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Stiftet: 25. september 2017

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen, formand  
Jacob Hovmøller Christensen  
Peter Ebbesen

### Direktion

Lars Jacobsen, direktør

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for:

Balder Danmark A/S  
Vesterbrogade 1E, 5.  
1620 København V  
Moderselskab  
København

Fastighets AB Balder  
Parkgatan 49  
411 38 SE-Göteborg  
Ultimativt moderselskab

## Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2017/18</u>
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Bruttofortjeneste	35.459	22.595	1.045	-709
Resultat før finansielle poster	33.786	20.336	-955	-709
Resultat af finansielle poster	318	160	128	-32
Årets resultat	27.767	14.802	-502	-741
<b>Balance</b>				
Balancesum	150.071	133.165	84.727	34.998
Egenkapital	50.963	23.415	8.757	9.259
<b>Nøgletal</b>				
Afkastningsgrad	23,9%	18,7%	-1,6%	-4,1%
Soliditetsgrad	34,0%	17,6%	10,3%	26,5%
Forrentning af egenkapital	74,7%	92,0%	-5,6%	-16,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Hoved- og nøgtal er ikke revideret.



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er med virkning fra 1/1-2021 fusioneret med de tre tidligere 100% ejede projekt datterselskaber Bovieran Frederiksværk ApS, Bovieran Ishøj ApS og Ishøj Rækkehuse ApS. Fusionen er anmeldt inden balancedagen og godkendt den 11. januar 2022, da der ikke har været indvendinger.

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 27.766.828, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 50.962.799.

Periodens udvikling og resultat er på niveau med ledelsens forventning.

### Virksomhedens forventede udvikling

Selskabet forventer et overskud for 2022, som følge af overdragelse af allerede solgte ejendomme i de underliggende datterselskaber, som forventes fusioneret med selskabet.

Effekten af Corona-virussen forventes ikke, at påvirke selskabets økonomiske stilling.

### Virksomhedens videnressourcer

Selskabet har en enkelt medarbejder direkte ansat, som besidder en stor mængde viden, derudover er der i ejerselskaberne (herunder administrationselskabet), bestyrelsen og direktionen megen viden. Summen af disses viden er en stor ressource for selskabet. Begge ejerselskaber er naturligt opmærksomme på kontinuerligt at sikre vidensdeling og opretholde den nødvendige viden intakt for selskabet. Herunder ved at sikre gode arbejdsforhold med overholdelse af gældende regler for arbejdsmiljøet.

Medarbejdernes samlede ansættelsesvilkår tilstræbes at være på konkurrencedygtigt niveau sammenligneligt med arbejde indenfor samme fagområde. Historisk set har dette fungeret godt og der arbejdes til stadighed med nye og forbedrede tiltag for fastholdelse af de rigtige videnressourcer.

Selskabet har sammen med dets samarbejdspartnere, også igennem det sidste år, haft fokus på at reducere smitterisikoen og undgå smittespredning i relation til COVID-19 via ekstra initiativer på byggepladserne og ved kundemøder mv.

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion mv.**

Selskabet har fokus på det eksterne miljø, både i forbindelse med udviklingen af projekterne såvel som ved gennemførelsen. Miljømæssigt fokus indgår som en naturlig del ved udviklingen af selskabets ejendomsprojekter og i produktionsforholdene. Selskabet har fået stor positiv feedback i relation til det gode miljø der er i de færdige Bovieran projekter.

Selskabet arbejder derudover på, at DGNB certificere det Bovieran projekt, der opføres af datterselskabet Bovieran Solrød ApS. Det forventes, at hovedparten af de kommende års projekter enten vil blive certificerede efter DGNB standarden eller tilsvarende certifikater alternativt at kunne leve op til kravene for at kunne blive certificerede.

### **Forsknings- og udviklingsaktiviteter i eller for virksomheden**

Selskabet har ikke besludte forskningsaktiviteter. Projektudviklingen af Bovieran konceptets byggerier og byggemetoder, sker løbende i samarbejde med selskabets partnere således at selskabets byggerier til stadighed kan imødekomme og fastholde køber efterspørgslen.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Fusionen er gennemført 11. januar 2022 jf. ovenfor.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>35.458.839</b>	<b>22.594.806</b>
Personaleomkostninger	2	-1.373.306	-583.703
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver		-300.000	-1.675.000
Finansielle indtægter	3	3.555.490	3.401.752
Finansielle omkostninger	4	-3.237.154	-3.241.581
<b>Resultat før skat</b>		<b>34.103.869</b>	<b>20.496.274</b>
Skat af årets resultat	5	-6.337.041	-5.693.820
<b>Årets resultat</b>		<b>27.766.828</b>	<b>14.802.454</b>
Resultatdisponering	6		

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Erhvervede rettigheder		600.000	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>600.000</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	400.000	600.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	36.339.884	38.494.212
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>36.739.884</b>	<b>39.094.212</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>37.339.884</b>	<b>39.094.212</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		87.807.314	75.973.618
Andre tilgodehavender		993.042	6.540.313
Udskudt skatteaktiv	10	499.714	577.500
Periodeafgrænsningsposter		0	47.640
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.300.070</b>	<b>83.139.071</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.430.896</b>	<b>10.931.808</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>112.730.966</b>	<b>94.070.879</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>150.070.850</b>	<b>133.165.091</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		49.962.799	22.414.552
<b>Egenkapital</b>		<b>50.962.799</b>	<b>23.414.552</b>
Andre hensættelser	11	877.150	600.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>877.150</b>	<b>600.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.346.351	38.494.482
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>8.346.351</b>	<b>38.494.482</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	81.213.389	60.071.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.147.938	1.027.083
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.099.864
Selskabsskat		2.585.759	6.405.612
Anden gæld		937.464	1.051.804
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>89.884.550</b>	<b>70.656.057</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>98.230.901</b>	<b>109.150.539</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>150.070.850</b>	<b>133.165.091</b>
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	15		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	22.414.552	23.414.552
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	0	-218.581	-218.581
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	22.195.971	23.195.971
Årets resultat	0	27.766.828	27.766.828
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000.000</b>	<b>49.962.799</b>	<b>50.962.799</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	7.756.481	8.756.481
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	0	-144.383	-144.383
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	7.612.098	8.612.098
Årets resultat	0	14.802.454	14.802.454
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.000.000</b>	<b>22.414.552</b>	<b>23.414.552</b>

## Noter

### 1 Efterfølgende begivenheder

Selskabet er med virkning fra 1/1-2021 fusioneret med de tre tidligere 100% ejede projekt datterselskaber Bovieran Frederiksværk ApS, Bovieran Ishøj ApS og Ishøj Rækkehuse ApS. Fusionen er anmeldt inden balancedagen og godkendt den 11. januar 2022, da der ikke har været indvendinger.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.369.031	575.481
Pensioner	0	7.338
Andre omkostninger til social sikring	4.275	884
	<u><b>1.373.306</b></u>	<u><b>583.703</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.554.451	3.398.249
Valutakursgevinster	1.039	3.503
	<u><b>3.555.490</b></u>	<u><b>3.401.752</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.215.742	3.231.258
Andre finansielle omkostninger	20.599	7.184
Valutakurstab	813	3.139
	<u><b>3.237.154</b></u>	<u><b>3.241.581</b></u>

## Noter

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.585.759	6.405.612
Årets udskudte skat	-1.061.894	-1.478.436
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.186.824	766.644
	<u><b>6.337.041</b></u>	<u><b>5.693.820</b></u>
<b>6 Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>27.766.828</u>	<u>14.802.454</u>
	<u><b>27.766.828</b></u>	<u><b>14.802.454</b></u>
<b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Erhvervede rettigheder
		<u>                    </u>
Kostpris 1. januar 2021		3.675.000
Tilgang i årets løb		900.000
Kostpris 31. december 2021		<u>4.575.000</u>
Opskrivninger 31. december 2021		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		3.675.000
Årets nedskrivninger		300.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>3.975.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>600.000</b></u>



## Noter

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
	DKK	DKK
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	600.000	700.000
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	-300.000	-200.000
Tilgang i årets løb	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>400.000</u>	<u>600.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Frederikssund Rækkehuse ApS	København	100%	770.218	1.296.791
Bovieran Helsingør ApS	København	100%	-43.889	-67.080
Bovieran Solrød ApS	København	100%	17.780	-82.220
Bovieran Helsingø ApS	København	100%	<u>33.380</u>	<u>-66.620</u>
			<u>777.489</u>	<u>1.080.871</u>

## 9 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Tilgodehaven-</u> <u>der i tilknytte-</u> <u>de virksomhe-</u> <u>der</u>
Kostpris 1. januar 2021	38.494.212
Afgang i årets løb	<u>-2.154.328</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>36.339.884</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>36.339.884</u></b>

## Noter

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
	DKK	DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	-577.500	-325.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-1.061.895	-1.478.436
Hensættelser til udskudt skat i forbindelse med tilgang ved fusion og køb af virksomhed	1.139.681	1.225.936
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>499.714</u>	<u>577.500</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	-499.714	-577.500
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>499.714</u>	<u>577.500</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>499.714</u>	<u>577.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>499.714</b></u>	<u><b>577.500</b></u>

Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.

## Noter

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
	DKK	DKK
<b>11 Andre hensættelser</b>		
Saldo primo 1. januar 2021	600.000	0
Hensat i året	<u>277.150</u>	<u>600.000</u>
<b>Saldo ultimo 31. december 2021</b>	<b><u>877.150</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Mellem 1 og 5 år	<u>877.150</u>	<u>600.000</u>
	<b><u>877.150</u></b>	<b><u>600.000</u></b>

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser i forbindelse med byggeentrepriser. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på t.DKK 877 til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for udbedringer.

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>98.566.176</u>	<u>89.559.740</u>	<u>81.213.389</u>	<u>0</u>
	<b><u>98.566.176</u></b>	<b><u>89.559.740</u></b>	<b><u>81.213.389</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Balder Danmark A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for datterselskabers mellemværender med Jyske Bank har selskabet pantsat datterselskabers selskabskapital nom. 400 t.kr.

### 15 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Balder Danmark A/S  
Vesterbrogade 1E, 5.  
1620 København V  
Ejerandel 60%, moderselskab

Fastighets AB Balder  
Parkgatan 49  
411 38 SE-Göteborg  
Ejerandel 60%, ultimativt moderselskab

#### Transaktioner

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncernens transaktioner på markedsvilkår, været gennemført transaktioner med direktionen, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

## Noter

### 15 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for:

Balder Danmark A/S  
Vesterbrogade 1E, 5.  
1620 København V  
Moderselskab  
København

Fastighets AB Balder  
Parkgatan 49  
411 38 SE-Göteborg  
Ultimativt moderselskab

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bovieran Danmark A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i DKK.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interesses kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Råvare og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder revisionsomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

På baggrund af ledelsens erfaring inden for det pågældende forretningsområde er den maksimale økonomiske levetid vurderet til tre projekter.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver og kapitalandele i dattervirksomheder, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

# 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.”

## Jacob Hovmøller Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-223619383800

IP: 217.61.xxx.xxx

2022-06-23 05:40:41 UTC

NEM ID 

## Flemming Joseph Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-935281950709

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-23 06:13:14 UTC

NEM ID 

## Lars Jacobsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-475624739545

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-23 07:30:55 UTC

NEM ID 

## Peter Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-309167161364

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-23 14:39:30 UTC

NEM ID 

## Tim Kjær-Hansen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-986554208517

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-24 07:57:03 UTC

NEM ID 

## Jesper Bahn Damgaard

Dirigent

Serienummer: 49957505-649d-44ad-945c-f288bd0b3b7a

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-24 08:14:23 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: QEAU6-PGK07-0770J-4OEL6-CH281-HATMU

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](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>