

# **Bovieran Danmark A/S**

**Masnedøgade 20  
2100 København Ø**

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

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. maj 2023

---

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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2023

### Direktion

Lars Jacobsen  
direktør

### Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen  
formand

Christina Holberg Fenger

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 2022, 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 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". 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. maj 2023

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 2022

Stiftet: 25. september 2017

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen, formand  
Christina Holberg Fenger  
Peter Ebbesen

### Direktion

Lars Jacobsen, direktør

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

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 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	25.690	35.459	22.595	1.045	-709
Resultat før finansielle poster	24.370	33.786	20.336	-955	-709
Resultat af finansielle poster	439	318	160	128	-32
Årets resultat	19.338	27.767	14.802	-502	-741
<b>Balance</b>					
Balancesum	85.720	150.071	133.165	84.727	34.998
Egenkapital	70.075	50.963	23.415	8.757	9.259
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	20,7%	23,9%	18,7%	-1,6%	-4,1%
Soliditetsgrad	81,7%	34,0%	17,6%	10,3%	26,5%
Forrentning af egenkapital	32,0%	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 1/1-2022 fusioneret med de to tidligere 100% ejede projekt datterselskaber Bovieran Helsingør ApS og Bovieran Solrød ApS. Fusionen er anmeldt inden balancedagen og godkendt den 23. januar 2023, da der ikke har været indvendinger.

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 19.337.860, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 70.074.551.

Periodens udvikling og resultat er på niveau med ledelsens forventning.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer et overskud for 2023, som følge af overdragelse af allerede solgte ejendomme i de underliggende datterselskaber, som forventes fusioneret med selskabet.

Effekten af Corona-virussen og de generelle uroligheder i Europa forventes ikke, at påvirke selskabets økonomiske stilling. Den nuværende rentestigning har dog medført at igangsætning af nye byggerier som andelsboliger er sat på hold, og det forventes at der ikke igangsættes nye byggerier i 2023.

## Ledelsesberetning

### **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.

### **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 har DGNB certificeret det Bovieran projekt, der er opført af datterselskabet Bovieran Solrød ApS, der nu er fusioneret med Selskabet. Fremadrettet er der fokus på reduktion af CO2 aftrykket for de kommende Bovieran byggerier, bl.a. ved udvikling af ny ”Bovieran 2.0”, hvor erfaringer fra opførte byggerier indarbejdes, samt implementering af andre løsninger og materialer som samlet set reducerer CO2 aftrykket.

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

Selskabet har ikke deciderede 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 23. januar 2023 jf. ovenfor.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>25.689.514</b>	<b>35.458.839</b>
Personaleomkostninger	2	-1.319.380	-1.373.306
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver		0	-300.000
Finansielle indtægter	3	2.166.660	3.555.490
Finansielle omkostninger	4	-1.727.637	-3.237.154
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.809.157</b>	<b>34.103.869</b>
Skat af årets resultat	5	-5.471.297	-6.337.041
<b>Årets resultat</b>		<b>19.337.860</b>	<b>27.766.828</b>
Resultatdisponering	6		

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Erhvervede rettigheder		994.448	600.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>994.448</b>	<b>600.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	200.000	400.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	0	36.339.884
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>200.000</b>	<b>36.739.884</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.194.448</b>	<b>37.339.884</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.527.228	87.807.314
Andre tilgodehavender		1.534.232	993.042
Udskudt skatteaktiv	10	343.531	499.714
Selskabsskat		858.687	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.263.678</b>	<b>89.300.070</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.261.533</b>	<b>23.430.896</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>84.525.211</b>	<b>112.730.966</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>85.719.659</b>	<b>150.070.850</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		19.074.551	49.962.799
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>70.074.551</b>	<b>50.962.799</b>
Andre hensættelser	11	1.036.000	877.150
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.036.000</b>	<b>877.150</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.346.351
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>0</b>	<b>8.346.351</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	0	81.213.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.139.448	5.147.938
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.599.572	0
Selskabsskat		0	2.585.759
Anden gæld		870.088	937.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.609.108</b>	<b>89.884.550</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.609.108</b>	<b>98.230.901</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>85.719.659</b>	<b>150.070.850</b>
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	15		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	49.962.799	0	50.962.799
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	0	-226.108	0	-226.108
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	49.736.691	0	50.736.691
Årets resultat	0	-30.662.140	50.000.000	19.337.860
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.000.000</b>	<b>19.074.551</b>	<b>50.000.000</b>	<b>70.074.551</b>

	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>

## Noter

### 1 Efterfølgende begivenheder

Selskabet er med virkning fra 1/1-2022 fusioneret med de to tidligere 100% ejede projekt datterselskaber Bovieran Helsingør ApS og Bovieran Solrød ApS. Fusionen er anmeldt inden balancedagen og godkendt den 23. januar 2023, da der ikke har været indvendinger.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.314.026	1.369.031
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.354</u>	<u>4.275</u>
	<b><u>1.319.380</u></b>	<b><u>1.373.306</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.162.074	3.554.451
Valutakursgevinster	<u>4.586</u>	<u>1.039</u>
	<b><u>2.166.660</u></b>	<b><u>3.555.490</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.611.041	3.215.742
Andre finansielle omkostninger	116.586	20.599
Valutakurstab	<u>10</u>	<u>813</u>
	<b><u>1.727.637</u></b>	<b><u>3.237.154</u></b>





## Noter

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
	DKK	DKK
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	400.000	600.000
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	-200.000	-300.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>200.000</u>	<u>400.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>400.000</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%	5.662.061	4.891.843
Bovieran Helsingø ApS	København	100%	<u>-160.789</u>	<u>-194.169</u>
			<u>5.501.272</u>	<u>4.697.674</u>

## Noter

### 9 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2022	36.339.884
Afgang i årets løb	-36.339.884
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 10 Hensættelse til udskudt skat

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	-499.714	-577.500
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-1.170.016	-1.061.895
Hensættelser til udskudt skat i forbindelse med tilgang ved fusion og køb af virksomhed	1.326.198	1.139.681
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>343.532</u>	<u>499.714</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

#### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	-343.532	-499.714
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>343.532</u>	<u>499.714</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>343.531</u>	<u>499.714</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u><u>343.531</u></u></b>	<b><u><u>499.714</u></u></b>

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

## Noter

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
	DKK	DKK
<b>11 Andre hensættelser</b>		
Saldo primo 1. januar 2022	877.150	600.000
Hensat i året	<u>158.850</u>	<u>277.150</u>
<b>Saldo ultimo 31. december 2022</b>	<b><u>1.036.000</u></b>	<b><u>877.150</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 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>89.559.740</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>89.559.740</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</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. 200 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 koncernrapporten for moderselskabet

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 2022 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 2022 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 erhvervestidspunktet 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 posterings 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

### 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Flemming Joseph Jensen

Direktør

Serienummer: 1b1ebbf6-e288-49c4-b6cd-e3a7c9785140

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-23 06:37:12 UTC



## Flemming Joseph Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1b1ebbf6-e288-49c4-b6cd-e3a7c9785140

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-23 06:37:12 UTC



## Peter Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8c27e860-f661-4ce9-9f22-4259c8bc29ee

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-23 06:50:01 UTC



## Lars Jacobsen

Direktør

Serienummer: 309ed505-b682-47cd-ad60-184cc500be72

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-23 08:35:45 UTC



## Christina Holberg Fenger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9868f1b6-3a85-4cc1-83b0-51093b0673f7

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-05-23 08:46:53 UTC



## Tim Kjær-Hansen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
33963556

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 2c21824a-0aaf-4d5c-b49b-9fa46f72073b

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-05-23 08:57:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: DJEUS-POFYF-001F8-1TUF8-Y1JZS-C2011

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

# 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.”

**Jesper Bahn Damgaard**

Dirigent

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-23 11:35:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: DJEUS-POFYF-001F8-1TUF8-Y1J1ZS-C20J1

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