



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BØRSTERIGRUNDEN APS**  
**CENTERVEJ 2A, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juli 2023

---

Kresten Juhl Finnemann Viuff

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Børsterigrunden ApS Centervej 2A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 39 02 25 24 Stiftet: 19. oktober 2017 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kresten Juhl Finnemann Viuff
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Børsterigrunden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. juli 2023

Direktion:

---

Kresten Juhl Finnemann Viuff

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Børsterigrunden ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Børsterigrunden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 14. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35808

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af erhvervsejendomme samt projektudvikling.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOTAB.....		-23.186	27
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.510.224	0
DRIFTSRESULTAT.....		3.487.038	27
Andre finansielle indtægter.....	1	46.546	48
Andre finansielle omkostninger.....	2	-217.054	-192
RESULTAT FØR SKAT.....		3.316.530	-117
Skat af årets resultat.....	3	-729.637	26
ÅRETS RESULTAT.....		2.586.893	-91
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.586.893	-91
I ALT.....		2.586.893	-91

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		20.000.000	10.664
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>20.000.000</b>	<b>10.664</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.000.000</b>	<b>10.664</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	12
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		419.304	1.373
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>419.304</b>	<b>1.385</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.257</b>	<b>17</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>422.561</b>	<b>1.402</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.422.561</b>	<b>12.066</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		8.088.027	5.501
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.138.027</b>	<b>5.551</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.291.303	1.562
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.291.303</b>	<b>1.562</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.160.834	4.910
Anden gæld.....		4.832.397	43
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.993.231</b>	<b>4.953</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.993.231</b>	<b>4.953</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.422.561</b>	<b>12.066</b>
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	5.501.134	5.551.134
Forslag til resultatdisponering.....		2.586.893	2.586.893
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>8.088.027</b>	<b>8.138.027</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	46.546	48	
	<b>46.546</b>	<b>48</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	213.568	186	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.486	6	
	<b>217.054</b>	<b>192</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	729.637	-26	
	<b>729.637</b>	<b>-26</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		3.267.957	
Tilgang.....		5.825.900	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>9.093.857</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		7.395.919	
Årets opskrivninger .....		3.510.224	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>10.906.143</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>20.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Projektejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		20.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		3.510.224	
Investeringsejendomme indeholder ejendom der udlejes imens der sker projektudvikling af området. Indregning sker på baggrund af betinget handelseaftale.			

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HOLDINGSELSKABET KOLDING HUSET ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

	2022	2021
--	------	------

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Eneste ansat er selskabets direktør der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Børsterigrunden ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning herunder ejendommens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af ekstern mæglervurdering eller lignende.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.