



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2022

Kresten Juhl Finnemann Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Børsterigrunden ApS Centervej 2A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 39 02 25 24 Stiftet: 19. oktober 2017 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kresten Juhl Finnemann Viuff
Revisor	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 8. juli 2022

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 2021 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 8. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10148

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	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		27.833	87
Andre finansielle indtægter.....	1	47.949	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-192.029	-155
RESULTAT FØR SKAT		-116.247	-68
Skat af årets resultat.....	3	25.574	15
ÅRETS RESULTAT		-90.673	-53
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-90.673	-53
I ALT		-90.673	-53

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		10.663.876	10.488
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.663.876	10.488
ANLÆGSAKTIVER.....		10.663.876	10.488
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.251	21
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.372.758	309
Andre tilgodehavender.....		0	15
Tilgodehavender.....		1.385.009	345
Likvide beholdninger.....		16.762	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.401.771	345
AKTIVER.....		12.065.647	10.833

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		5.501.135	5.592
EGENKAPITAL.....		5.551.135	5.642
Hensættelse til udskudt skat.....		1.561.666	1.587
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.561.666	1.587
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.910.012	3.455
Anden gæld.....		42.834	149
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.952.846	3.604
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.952.846	3.604
PASSIVER.....		12.065.647	10.833
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	5.591.808	5.641.808
Forslag til resultatdisponering.....		-90.673	-90.673
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	5.501.135	5.551.135

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	47.949	0	
	47.949	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	186.425	144	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.604	11	
	192.029	155	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-25.574	-15	
	-25.574	-15	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		3.092.125	
Tilgang.....		175.832	
Kostpris 31. december 2021.....		3.267.957	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		7.395.919	
Opskrivninger 31. december 2021.....		7.395.919	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		10.663.876	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Projektejendom	
Dagsværdi 31. december 2021.....		10.663.876	
Investeringsejendomme indeholder ejendom der udlejes imens der sker projektudvikling af området. Indregning sker på baggrund af mælgervurdering.			
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 administrationsselskab for sambeskatningen.			

NOTER

	2021	2020	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

Eneste ansat er selskabets direktør der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Børsterigrunden ApS for 2021 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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 nominel værdi.