

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

Borohus Vestervænget ApS

Fyrrebakken 19
3600 Frederikssund

CVR-nr. 40 11 78 65

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. marts 2023

Göran Nergården
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 23. marts 2023

Direktion

Göran Nergården
direktør

Jonas Serrestam
direktør

Elisabeth Karlsson
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Borohus Vestervænget ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Borohus Vestervænget ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

København, den 23. marts 2023

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29381

Selskabsoplysninger

Selskabet

Borohus Vestervænget ApS
Fyrrebakken 19
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 40 11 78 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Göran Nergården, direktør
Jonas Serrestam, direktør
Elisabeth Karlsson, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets 4. årsrapport, skal direktionen udtale følgende:

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og salg og udlejning af fast ejendom, udvikling af ejendomsprojekter samt dermed beslægtet formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.953.232, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 9.342.025.

Selskabet har fortsat udvikling af ejendomme og påbegyndt salg og udlejning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Ejerforhold

Anpartskapitalen nom. kr. 50.000 ejes af Borohus Danmark ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borohus Vestervænget ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I produktionsomkostninger indregnes omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og produktionspersonale. Selskabet har under henvisning til Årsregnskabsloven § 32 foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Borohus Danmark fungerer som administrationselskab.

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

Grunde og bygninger

Investeringsejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendige vedligeholdelse.

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed samt den enkelte ejendomsforhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Ved værdiansættelse er anvendt en afkastprocent på 5%.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 netto-realiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.902.786 | 3.687.402 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 2.902.786 | 3.687.402 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.902.786 | 3.687.402 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -398.652 | -1.085.381 |
| Resultat før skat | | 2.504.134 | 2.602.021 |
| Skat af årets resultat | 2 | -550.902 | -572.444 |
| Årets resultat | | 1.953.232 | 2.029.577 |
| Resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.953.232 | 2.029.577 |
| | | 1.953.232 | 2.029.577 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>78.438.786</u> | <u>78.438.786</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>78.438.786</u> | <u>78.438.786</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>78.438.786</u> | <u>78.438.786</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 7.204.098 |
| Andre tilgodehavender | | <u>505.345</u> | <u>821.763</u> |
| Tilgodehavender | | <u>505.345</u> | <u>8.025.861</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.598.032</u> | <u>1.744.225</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.103.377</u> | <u>9.770.086</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>80.542.163</u></u> | <u><u>88.208.872</u></u> |

Balance 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 9.292.025 | 7.338.793 |
| Egenkapital | | 9.342.025 | 7.388.793 |
| Prioritetsgæld | | 55.792.309 | 57.002.422 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 469.555 | 357.060 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 71.379 |
| Deposita | | 1.432.165 | 1.071.180 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 57.694.029 | 58.502.041 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 653.032 | 0 |
| Prioritetsgæld | | 0 | 95.789 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 297.103 | 119.095 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 8.481.572 | 0 |
| Selskabsskat | | 550.902 | 0 |
| Anden gæld | | 3.523.500 | 22.103.154 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.506.109 | 22.318.038 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 71.200.138 | 80.820.079 |
| Passiver i alt | | 80.542.163 | 88.208.872 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført re- sultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | 7.338.793 | 7.388.793 |
| Årets resultat | 0 | 1.953.232 | 1.953.232 |
| Egenkapital 31. december 2022 | <u>50.000</u> | <u>9.292.025</u> | <u>9.342.025</u> |

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført re- sultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 50.000 | 5.309.216 | 5.359.216 |
| Årets resultat | 0 | 2.029.577 | 2.029.577 |
| Egenkapital 31. december 2021 | <u>50.000</u> | <u>7.338.793</u> | <u>7.388.793</u> |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>550.902</u> | <u>572.444</u> |
| | <u>550.902</u> | <u>572.444</u> |

3 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet normale forpligtelser i forbindelse med byggemæssig gennemgang efter 1 år og 5 år.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

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.”

GÖRAN NERGÅRDEN

Direktionsmedlem

Serienummer: 19450915xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2023-03-30 09:45:05 UTC



JONAS SERRESTAM

Direktionsmedlem

Serienummer: 19771102xxxx

IP: 193.183.xxx.xxx

2023-03-30 10:03:43 UTC



Elisabeth Karlsson

Direktionsmedlem

Serienummer: 19710424xxxx

IP: 193.183.xxx.xxx

2023-03-30 10:08:02 UTC



Palle Mørch

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN, STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 32327249

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 363662e2-6b9b-43ca-a65b-b98621dd970c

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-03-30 10:58:42 UTC



GÖRAN NERGÅRDEN

Dirigent

Serienummer: 19450915xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2023-04-01 15:40:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>