

# **Bovieran Helsingø ApS**

**Masnedøgade 20, st. tv.  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 42 01 78 68**

**Årsrapport for perioden  
11. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. maj 2022

---

Jesper Bahn Damgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 11. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. januar - 31. december 2021 for Bovieran Helsing ApS.

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 11. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2022

### Direktion

Lars Jacobsen  
direktør

Flemming Joseph Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Bovieran Helsinge ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bovieran Helsinge ApS for regnskabsåret 11. 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 11. 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 2. maj 2022

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23295

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bovieran Helsingø ApS  
Masnedøgade 20, st. tv.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 42 01 78 68

Regnskabsperiode: 11. januar - 31. december 2021

Stiftet: 11. januar 2021

Hjemsted: København Ø

### Direktion

Lars Jacobsen, direktør  
Flemming Joseph Jensen, direktør

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for:

Balder Danmark A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet opfører 55 seniorboliger i Helsingør med det formål at sælge dem som andelsboliger. Pr. 31/12-2021 er 32 af de 55 andelsboliger solgt. Selskabet forventer overdragelse af andelsboligerne i første halvdel af 2023. Alle andelsboligerne forventes at være overdraget medio 2023.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 66.620, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 33.380.

Periodens udvikling og resultat er på niveau med ledelsens forventning.

Selskabet har tabt hovedparten af selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes reetableret i 2023 ved indtjening fra driften i forbindelse med overdragelse af andelsboligerne.

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

Selskabet forventer at overdrage andelsboligerne i 2023. Resultatet af projektet indregnes ved overdragelsen til køberne. Selskabet forventer et underskud på under DKK 100.000 for 2022 og et overskud i 2023.

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

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

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



## Resultatopgørelse 11. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK
Andre eksterne omkostninger		<u>-84.000</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-84.000</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-84.000</b>
Skat af årets resultat	1	<u>17.380</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-66.620</u></b>
Overført resultat		<u>-66.620</u>
		<b><u>-66.620</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31.12.21</u> DKK
Varer under fremstilling		<u>40.225.024</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<b>2</b>	<b><u>40.225.024</u></b>
Andre tilgodehavender		1.615.783
Selskabsskat		<u>364.120</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.979.903</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>9.272.943</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>51.477.870</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>51.477.870</u></u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>31.12.21</u> DKK
Virksomhedskapital		100.000
Overført resultat		<u>-66.620</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>33.380</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>346.740</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>346.740</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.420.533
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>36.339.884</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>43.760.417</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.014.649
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.500
Anden gæld		<u>310.184</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.337.333</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>51.097.750</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>51.477.870</u></b>
Likvider	4	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Koncernforhold	7	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Årets resultat	0	-66.620	-66.620
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	100.000	0	100.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>-66.620</u></b>	<b><u>33.380</u></b>

## Noter

	<u>2021</u> DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-364.120
Årets udskudte skat	<u>346.740</u>
	<u><b>-17.380</b></u>

	<u>31.12.21</u> DKK
<b>2 Varebeholdninger</b>	
Varer under fremstilling	<u>40.225.024</u>
	<u><b>40.225.024</b></u>
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>1.576.089</u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 11. januar 2021	<u>Gæld</u> 31. december 2021	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	7.420.533	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>36.339.884</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>43.760.417</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 4 Likvider

Likvide beholdninger inkluderer 7.415 t.kr. hvor brugen er begrænset, da det er deponeringsindbetalinger fra køberne.

## Noter

### 5 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 2021 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 78.600 t.kr. i selskabets ejendomme under opførsel.

### 7 Koncernforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for:

Balder Danmark A/S

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bovieran Helsingø ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i DKK.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på overdragelsestidspunktet.

Grunde måles til anskaffelsessummen (kostpris) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt.

Igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgående projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere 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.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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

# 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: PID:9208-2002-2-935281950709

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-05-02 07:52:38 UTC

NEM ID 

## Lars Jacobsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-475624739545

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-02 08:21:45 UTC

NEM ID 

## Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:20493265

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-05-02 08:29:12 UTC

NEM ID 

## Jesper Bahn Damgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-484842048317

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-05-02 08:44:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SGU3Y-1QE0Y-NS06L-3ZUTY-4F1HJ-SEHKE

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](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>