



## Projektselskabet Borup Bakke ApS

Rådhusstorvet 1  
8700 Horsens  
CVR-nr. 42792624

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.01.2024

---

**Michael Brixhuus**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2023                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2023                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2023                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Projektselskabet Borup Bakke ApS

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

CVR-nr.: 42792624

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Morten Sahner Brixhuus, direktør

Michael Brixhuus, direktør

Benny Bach Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Projektselskabet Borup Bakke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23.01.2024

## Direktion

**Morten Sahner Brixhuus**  
direktør

**Michael Brixhuus**  
direktør

**Benny Bach Pedersen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Projektselskabet Borup Bakke ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektselskabet Borup Bakke ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 23.01.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter at udvikle og bygge investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat på 0 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

|  | Note | 2023<br>kr. | 2021/22<br>kr.   |
|--|------|-------------|------------------|
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0           | 2.209.408        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>0</b>    | <b>2.209.408</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | 0           | (486.070)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>0</b>    | <b>1.723.338</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |             |                  |
| Overført resultat                            |      | 0           | 1.723.338        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>0</b>    | <b>1.723.338</b> |



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|                             | Note | 2023<br>kr.       | 2021/22<br>kr.    |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme       |      | 71.200.353        | 23.940.871        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 2    | <b>71.200.353</b> | <b>23.940.871</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>71.200.353</b> | <b>23.940.871</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>6.000.000</b>  | <b>6.000.000</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>6.000.000</b>  | <b>6.000.000</b>  |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>77.200.353</b> | <b>29.940.871</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2021/22<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført overskud eller underskud        |      | 1.723.338         | 1.723.338         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>1.803.338</b>  | <b>1.803.338</b>  |
| Udskudt skat                             |      | 486.070           | 486.070           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>486.070</b>    | <b>486.070</b>    |
| Anden gæld                               |      | 28.620.000        | 17.775.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3    | <b>28.620.000</b> | <b>17.775.000</b> |
| Bankgæld                                 |      | 38.519.878        | 2.451.683         |
| Deposita                                 |      | 828.425           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 2.686.137         | 2.993.524         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 1.957.816         | 4.018.756         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |      | 243.701           | 0                 |
| Anden gæld                               |      | 2.054.988         | 412.500           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>46.290.945</b> | <b>9.876.463</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>74.910.945</b> | <b>27.651.463</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>77.200.353</b> | <b>29.940.871</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 4    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 80.000                         | 1.723.338                                      | 1.803.338        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>80.000</b>                  | <b>1.723.338</b>                               | <b>1.803.338</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2023<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|-------------------------|-------------|----------------|
| Ændring af udskudt skat | 0           | 486.070        |
|                         | <b>0</b>    | <b>486.070</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 21.731.463                        |
| Tilgange                            | 47.259.482                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>68.990.945</b>                 |
| Opskrivninger primo                 | 2.209.408                         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>2.209.408</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>71.200.353</b>                 |
| Årets indregnede renter             | 3.560.740                         |

Investeringsejendomme omfatter et byggeprojekt under opførelse, som indregnes til kostpris indtil færdiggørelsesgrad og fremtidige forventede indtægter gør, at dagsværdi kan måles pålideligt. Der er indregnet en værdiregulering på 2.209.408 kr i 2021/22 som fortsat vurderes at være retvisende.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved værdiansættelsen 31.12.2023.

## 3 Langfristede forpligtelser

|            | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2023<br>kr. |
|------------|---|
| Anden gæld | 28.620.000                                    |
|            | <b>28.620.000</b>                             |

Gæld til Svanen ProjektFinans A/S nom 21.120 t.kr. henstår afdragsfrit til byggeprojekt er gennemført  
Gæld til Kuntkes Holding ApS nom. 7.500 t.kr. henstår afdragsfrit og er uopsigeligt fra långivers side.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MB5 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen

fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Kuntkes Holding ApS er deponeret ejerpantebrev nom. 7.500 t.kr. Investeringsejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 43.200 t.kr. i investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 71.200 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Som følge af, at det er selskabets første regnskabsår, er der ingen sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til kostpris indtil det tidspunkt hvor færdiggørelsesgrad og den fremtidige forventede indtægt gør, at dagsværdi kan måles pålideligt.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.