



Godkendt revisionspartnerselskab
Sports Allé 5B, 3., 4300 Holbæk
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

BORCHSVEJ 2 - 6. HOLBÆK A/S

Strandmøllevej 184,
4300 Holbæk

CVR-nr. 73365813

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2023

Nina Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for BORCHSVEJ 2 - 6. HOLBÆK A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27. marts 2023

Direktion



Nina Nielsen
Direktør

Bestyrelse



Nina Nielsen

Jacob Andreasen

Hanne Ellen Andreasen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BORCHSVEJ 2 - 6. HOLBÆK A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for BORCHSVEJ 2 - 6. HOLBÆK A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Holbæk, den 27. marts 2023

Revision & Rådgivningsgruppen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177


Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor
mne17363

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BORCHSVEJ 2 - 6. HOLBÆK A/S Strandmøllevvej 184, 4300 Holbæk
Telefon	59432376
CVR-nr.	73365813
Stiftelsesdato	24. juni 1983
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Nina Nielsen, Direktør Jacob Andreasen Hanne Ellen Andreasen
Direktion	Nina Nielsen
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. salg 4300 Holbæk
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Carsten Thomsen, Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har i 2021 genereret et underskud og som følge af tidligere års underskud har medført, at selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Det er selskabets forventning at egenkapitalen kan reetableres ved salg af ejendom.

Selskabets ejer har afgivet en tilbagetrædelses- og støtteerklæring gældende 12 måneder fra balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BORCHSVEJ 2 - 6. HOLBÆK A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem

Anvendt regnskabspraksis

salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og vurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-246.367	-235.778
Driftsresultat		<u>-246.367</u>	<u>-235.778</u>
Finansielle omkostninger		-116.594	-108.678
Resultat før skat		<u>-362.961</u>	<u>-344.456</u>
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-362.961</u>	<u>-344.456</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-362.961	-344.456
Resultatdisponering		<u>-362.961</u>	<u>-344.456</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	2.239.444	2.239.444
Materielle anlægsaktiver		<u>2.239.444</u>	<u>2.239.444</u>
Anlægsaktiver		<u>2.239.444</u>	<u>2.239.444</u>
Likvide beholdninger		<u>2.007</u>	<u>563</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.007</u>	<u>563</u>
Aktiver		<u>2.241.451</u>	<u>2.240.007</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Indbetalt virksomhedskapital		1.400.000	1.400.000
Overført resultat		-2.196.848	-1.833.887
Egenkapital		-796.848	-433.887
Anden gæld		188.648	188.648
Langfristede gældsforpligtelser	2	188.648	188.648
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.454	23.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.500	34.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		216.867	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.542.830	2.427.292
Kortfristede gældsforpligtelser		2.849.651	2.485.246
Gældsforpligtelser		3.038.299	2.673.894
Passiver		2.241.451	2.240.007
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2022	2021
1. Investeringsejendomme		
	2022	2021
Kostpris primo	2.239.444	2.239.444
Kostpris ultimo	2.239.444	2.239.444
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.239.444	2.239.444

Investeringsejendomme måles til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	188.648	0	188.648
	188.648	0	188.648

3. Usikkerhed om going concern

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, t.kr. 2.427, har afgivet tilbagetrædelseserklæring i forhold til alle øvrige krav. Endvidere har virksomhedsdeltagere afgivet erklæring om at ville støtte selskabet med de fornødne midler til dets drift. Begge erklæringer er tidsbegrænset til 31. december 2023.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendomme ville kunne realiseres med et betydeligt likviditetsmæssigt overskud.

På baggrund heraf er det ledelsens opfattelse, at selskabet har sikret den fornødne likviditet til selskabets fremadrettede drift, og årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

4. Eventualaktiver

Selskabet har et fremførselsberettiget underskud på skatteværdien heraf t.kr 594, og er ikke indregnet i selskabets balance.

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med hovedaktionær m.v. er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 2.100 med pant i ejendommen Strandmøllevej 184, 4300 Holbæk. Gælden er indregnet til t.kr 2.731. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med t.kr 2.239 - seneste offentlig vurdering udgør t.kr. 9.050.