

## **Bossen Gruppen ApS**

**Vestagervej 1**

**2100 København Ø**

**CVR-nummer 12246978**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. juli 2024

---

Benedikte Stanek Bossen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bossen Gruppen ApS  
Vestagervej 1  
2100 København Ø

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 12246978  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Simon Stanek Bossen  
Laura Cathrine Bossen-Rasmussen

### Direktion

Benedikte Bossen

### Revisor

Dansk Revision Søborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Generatorvej 8D  
2860 Søborg

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Bossen Gruppen 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 3. juli 2024

### Direktionen:

Benedikte Bossen

### Bestyrelsen:

Simon Stanek Bossen  
Formand

Laura Cathrine Bossen-Rasmussen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Bossen Gruppen ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bossen Gruppen ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisoreres 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 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.

Søborg, 3. juli 2024

### Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Thomas Ennistein  
Statsautoriseret revisor  
mne32161

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Ledelsens anser årets udvikling og resultat er ikke tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



		2023	2022
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.837.425</b>	<b>1.522</b>
1	Personaleomkostninger	-455.845	-283
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.381.580</b>	<b>1.239</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.325.615	-202
	Finansielle indtægter	459.123	2.194
	Finansielle omkostninger	-6.003.214	-2.732
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.836.896</b>	<b>498</b>
2	Skat af årets resultat	-129.006	-160
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.965.902</b>	<b>338</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	271.111	262
	Overført resultat	-3.237.013	76
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-2.965.902</b>	<b>338</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	29.365.290	29.334
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>29.365.290</b>	<b>29.334</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.952.104	6.626
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7.952.104</b>	<b>6.626</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.317.394</b>	<b>35.961</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.055.440	1.025
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	78.987	0
	Tilgodehavende skat	10.397	0
	Andre tilgodehavender	33.026	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	30
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.177.849</b>	<b>1.055</b>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	38.126.345	40.936
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>38.126.345</b>	<b>40.936</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.492.082</b>	<b>1.714</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.796.276</b>	<b>43.705</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>78.113.670</b>	<b>79.666</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	19.730.757	22.968
	Foreslået udbytte	271.111	262
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.201.868</b>	<b>23.430</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.356.767	1.357
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.356.767</b>	<b>1.357</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	24.186.937	24.826
	Kreditinstitutter	4.217.217	4.217
	Anden gæld	20.745.358	20.540
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>49.149.512</b>	<b>49.583</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	650.000	650
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.050	54
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.856.185	1.856
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	69.469	0
	Selskabsskat	0	95
	Anden gæld	2.190.843	2.048
	Periodeafgrænsningsposter	612.567	594
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.972.409	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.405.522</b>	<b>5.296</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>56.555.035</b>	<b>54.880</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>78.113.670</b>	<b>79.666</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	200	22.968	262	23.430
Udbetalt udbytte	0	0	-262	-262
Årets resultat	0	-3.237	271	-2.966
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>19.731</b>	<b>271</b>	<b>20.202</b>

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	430.000	241
Andre omkostninger til social sikring	213	0
Øvrige personaleomkostninger	25.632	43
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>455.845</b>	<b>283</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	114.085	109
Regulering af tidl. års skat	14.921	51
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>129.006</b>	<b>160</b>
<b>3</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar	23.166.935	22.575
Tilgang i årets løb	31.234	592
Kostpris 31. december	23.198.169	23.167
Dagsværdiregulering 1. januar	6.167.121	6.167
Dagsværdireguleringer 31. december	6.167.121	6.167
<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>29.365.290</b>	<b>29.334</b>

Investeringsjendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift.

Investeringsjendomme består af en udlejningsjendomme beliggende på Nørrebro med 1430 m2 boligareal og 294 m2 erhverv

Nettolejeindtægter er medtaget til nuværende lejeniveau. Afkastkrav er sat konservativt pga. tilbudspligt.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

En boligejendom på Nørrebro, København, udlejning til beboelse og erhverv.

Normaliseret driftsresultat, T.DKK 2.069

Afkastkrav 7,00 %

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi, T.DKK 0

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
Dagsværdi pr. balancedagen, Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, Værdi af ejendom uden opskrivning	T.DKK 29.365 T.DKK -1773 T.DKK 23.198	
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	16.550.001	16.550
Kostpris 31. december	16.550.001	16.550
Værdireguleringer 1. januar	-9.923.512	-9.721
Årets resultatandel	1.325.615	-202
Værdireguleringer 31. december	-8.597.897	-9.924
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>7.952.104</b>	<b>6.626</b>
<b>5 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør:	-5.114.421	1.241
<b>Dagsværdien ultimo regnskabsåret udgør:</b>	<b>38.126.345</b>	<b>40.936</b>
Beholdningen ovenfor består af investering i børsnoteret virksomheder der handles på reguleret marked og måles til dagsværdi.		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	22.097.180	22.747
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
I forbindelse med grenspaltningen af Bossen Gruppen ApS, har selskabet påtaget sig en spaltningshæftelse, som dog er maksimeret til nettoværdien af de i Bossen Invest ApS indskudte aktiver og passiver.		
Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Bossen Administration ApS og Stub 8 ApS og dens danske datterselskaber.		
Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Bossen Administration ApS og Stub 8 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

	2023	2022
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for alt mellemværende til kreditinstitut for Bossen Gruppen ApS og datterselskabet Bossen Administration ApS i udvalgte børsnoterede værdipapirer med regnskabsmæssige værdi: 117 t.kr.

Selskabets ledelse har oplyst, at selskabet ikke har indgået yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser overfor tredjemand. Datterselskab har pr. balancedag ingen gæld til kreditinstitut.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve T.DKK 30.291 i selskabets ejendomme med en restgæld på T.DKK 24.837. Ejendommene er indregnet til dagsværdi i årsrapporten med T.DKK 29.365.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, samt visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen tillagt driftsindtægter fratrukket driftsomkostninger til ejendomsadministration samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. nedenfor. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

##### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettoresultat før renter og afskrivninger. Dette sammenholdes med en afkastprocent for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

Som kilde til fastsættelse af afkastprocent for den enkelte ejendom benyttes ledelsens erfaringer i forbindelse med sit arbejde og følelse for markedsudviklingen, analyserapporter fra f.eks. Colliers og ledelsens øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold, beliggenhed og stand.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab. Indre værdis metode anvendes som målemetode.

Tilknyttede med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under henrette forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Laura Cathrine Bossen-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3932f1f8-96e9-458a-bfbd-07f6061ddc78

IP: 80.199.xxx.xxx

2024-07-04 10:11:36 UTC



## Simon Stanek Bossen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e4bfa594-432b-4952-882f-77071d9950d2

IP: 84.103.xxx.xxx

2024-07-04 13:06:47 UTC



## Benedikte Stanek Bossen

Direktionsmedlem

Serienummer: b6019c01-2036-40b7-8f84-0ff841dae746

IP: 84.103.xxx.xxx

2024-07-05 07:57:09 UTC



## Benedikte Stanek Bossen

Dirigent

Serienummer: b6019c01-2036-40b7-8f84-0ff841dae746

IP: 84.103.xxx.xxx

2024-07-05 07:57:09 UTC



## Thomas Ennistein

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a7897073-431a-47e9-a7fb-3203f517f74c

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-05 08:26:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: NT2BL-OAFPN-EC5XQ-Q8DS7-OGHJO-6EZ8M

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**