

Boserup Ejendomsselskab A/S

Ørnevej 10, 4600 Køge

CVR-nr. 20 26 56 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2017.

Michael Boserup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Noter	22

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Boserup Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. marts 2017

Direktion

Michael Boserup

Bestyrelse

Thomas Petersen

Michael Boserup

Maria-Louise Busk Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Boserup Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boserup Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Køge, den 22. marts 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boserup Ejendomsselskab A/S Ørnevej 10 4600 Køge
	Telefon: 33160082 Telefax: 33160054 Hjemmeside: www.boserupejendomme.dk E-mail: mail.boserupejendomme.dk
	CVR-nr.: 20 26 56 71 Stiftet: 1. september 1997 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Petersen Michael Boserup Maria-Louise Busk Rasmussen
Direktion	Michael Boserup
Revision	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Modervirksomhed	Michael Boserup Holding A/S
Associeret virksomhed	Kiss Real Estate III ApS, Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

- Investering i velbeliggende ejendomme til bolig- og detailhandelsformål
- Udvikling af ejendomme til bolig- og detailhandelsformål
- Udlejning af boliger samt erhvervslokaler til detailhandel
- Salg af færdigudviklede ejendomme til private investorer
- Salg af håndværksmæssige ydelser indenfor mindre ombygninger såvel internt som eksternt.

2016 har været præget af en pæn fremgang på ejendomsmarkedet primært drevet af stigende efterspørgsel fra investorer på boligejendomme i de større byer, men dog fortsat med en relativ svag økonomisk vækst i samfundet generelt.

Ledelsen har i årets løb gennemført planlagte tiltag og herunder kan bl.a. nævnes følgende:

- Øget selskabets lejeindtægter.
- Gennemgribende moderniseret og ombygget en række bolig- og erhvervslejemål fra egen beholdning.
- Fortsat den tidligere vedtagne strategiplan for minimering af tomgangsleje mest muligt
- Omlægning af en stor del af selskabets langfristede finansiering.

I perioden har selskabet renoveret og moderniseret en række enkeltstående bolig- og erhvervslejemål i den normale anlægsp portefølje med henblik på lejeindtægts- og værdioptimering samt påbegyndt indretning af boliglejemål i eksisterende erhvervsenheder, og herudover foretaget løbende planlagte udvendige forbedringsarbejder på selskabets bygninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for år 2016 udviser et resultat efter skat på kr. 9.284.557 og balancen udviser en egenkapital på kr. 83.447.398.

Ledelsen vurderer udviklingen i omsætningen og resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Driftsmæssige risici (ejendomme):

De enkelte ejendomes løbende driftsresultat kan blive påvirket af ændringer i:

1. Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet generelt.
2. Lejernes betalingsevne
3. Udlejningsprocenten.
4. Omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Selskabets økonomistyring er tilrettelagt med fokus på driften af den enkelte ejendom og der udarbejdes løbende detaljerede budgetter for hver enkelt ejendom.

Ad. 1.

Der er en risiko for at finansielle uroligheder medfører, at ejendomsmarkedet svækkes yderligere.

Den fremtidige udvikling i verdensøkonomien er endnu præget af uvished, og det er ikke muligt præcist at vurdere i hvilket omfang situationen vil påvirke selskabet fremover.

En svækkelse kan medføre, at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager med deraf følgende højere tomgangsprocenter, desuden kan et øget udbud af ejerboliger til leje medføre et nedadgående pres på markedsprisen for boliglejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for at selskabets lejere og øvrige aftalparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser.

Samlet set kan økonomisk afmatning medføre faldende lejeindtægter, stigende afkastkrav og dermed faldende markedsværdi for selskabets ejendomme.

Ad. 2.

Selskabet lægger vægt på at indgå lejeaftaler med pålidelige og kreditværdige lejere.

I forbindelse med indgåelse af lejeaftaler stiller selskabet krav om depositum og forudbetalt leje og gennemfører desuden en grundig individuel kreditvurdering i hvert enkelt tilfælde.

Det kan dog ikke udelukkes, at lejere på trods heraf i fremtiden ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser. Dette kan i det omfang at deposita og forudbetalt leje ikke dækker, medfører reducerede lejeindtægter som følge af tab på den pågældende lejer samt eventuelle ekstra omkostninger i forbindelse med istandsættelse af lejemålet til nye lejere.

Ad. 3.

Det er selskabets overordnede strategi at erhverve ejendomme, der grundet deres beliggenhed og kvalitet er med til at sikre en høj udlejningsprocent.

Ledelsesberetning

Fastholdelse af den nuværende høje udlejningsprocent, søges afdækket som følger:

Boliglejemål:

- Meget høj kvalitet i lejemålenes /ejendommenes indretning, stand og udstyr.
- God diversifikation i lejemålenes størrelser fra ca. 35m² til 130 m².
- Beliggenhed i byer med god boligefterspørgsel og infrastruktur.
- Højt serviceniveau og gode fællesfaciliteter overfor lejerne.

Butiksljemål:

- A beliggenheder i mellemstore / større provinsbyer med aktivt handelsliv, og hvor muligheden for genudlejning skønnes meget store.
- Lejemål, hvor der typisk er betalt større afståelsessummer for beliggenhederne /lejerrettighederne.
- God lejerbonitet og diversifikation - størsteparten er kædelejere.
- Alternative anvendelsesmuligheder.
- Tidssvarende lejemål hvad angår indretning, kvalitet og udstyr.
- Højt serviceniveau og tæt dialog med lejerne.

Ad. 4.

Såfremt budgetterede omkostninger til drift og vedligeholdelse ikke er tilstrækkelige kan det påvirke selskabets resultat negativt.

Selskabet gennemgår alle driftsomkostninger minimum kvartalsvis og visse udvalgte poster månedsvi, hvilket sikrer at der i tilfælde af budgetafvigelse kan iværksættes nødvendige handlingsplaner.

I forbindelse med køb af ejendomme, kan der opstå uforudsete fejl og mangler, hvilket kan medføre tab eller omkostninger, som dermed reducerer selskabets forventede resultateffekt af ejendommen, hvilket kan påvirke ejendommenes markedsværdi og dermed selskabets resultat negativt.

Selskabet har mange års erfaring i teknisk og juridisk due diligence af udlejningsejendomme, og har faste procedurer for gennemgang af ejendomme forinden et køb.

Anlægsejendomme i selskabets beholdning gennemgås løbende med henblik på sikring af bedst mulig anvendelse af vedligeholdelsesbudgetter og langsigtede strategier.

Driftsrisici (Salg af eksterne håndværksmæssige ydelser samt køb og salg af ejendomme)

Selskabets driftsresultater kan blive påvirket af ændringer i

1. Evnen til at fastholde og udvide selskabets nuværende kundeportefølje indenfor salg af eksterne håndværksmæssige ydelser.
2. Muligheden for hhv. fortsat køb af nye velegnede investerings-/udviklingsejendomme, som opfylder selskabets investeringskriterier samt salg af færdigudviklede projekter.

Ledelsesberetning

Ad. 1

Såfremt indtægter fra salg af eksterne håndværksmæssige ydelser ikke lever op til de budgetterede indtægter kan dette påvirke selskabets resultat negativt.

Selskabet arbejder med længerevarende kontrakter samt kunderelationer med en høj fokus på de enkelte kunders løbende behov. Der tilstræbes professionelle løsninger til konkurrencedygtige priser, hvor selskabets overordnede strategi er, at medvirke til mest mulig værdiskabelse for kunderne, og dermed en bedre fastholdelse samt afledt forretningseffekt.

Ad. 2

Såfremt selskabet ikke i fremtiden har mulighed for at kunne identificere og købe ejendomme med henblik på videresalg, kan dette påvirke selskabets resultat negativt.

Selskabet har i sit investeringsområde et bredt funderet netværk i form af mangeårige kontakter og relationer til udbydere og købere af ejendomme, og arbejder desuden med en løbende systematisk overvågning af markedet.

I selskabet foregår der en konstant tilpasning af udviklings- og driftsomkostninger, med henblik på at kunne udvikle ejendomsprojekter med en betydelig værdiskabelse i den for sagen aktuelle markedssituation.

2016 har budt på en generelt stigende interesse for velbeliggende boligejendomme også i de større danske provinsbyer og herunder i byer som selskabet opererer i med faldende afkastkrav til følge.

Finansielle risici:

Den finansielle risiko er et væsentligt område for et ejendomsselskab, da ejendomsselskaber typisk har en relativt stor rentebærende gæld afhængig af gearingen.

Selskabets finansielle risikostyring foretages af selskabets ledelse i samarbejde med eksterne finansielle rådgiverer ud fra en på forhånd fastlagt strategi.

Risikoprofilen er lav og opstår alene ved finansiering af forretningsmæssige investeringer.

Renterisiko:

Da lejeindtægterne på ejendommene ikke påvirkes af finansieringsomkostningerne, vil driftsresultatet blive påvirket af renten.

Selskabet tilstræber løbende at reducere renterisikoen på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteswaps samt optagelse af lån med fast rente eller længere fastrenteperioder.

Ledelsesberetning

Ved udgangen af 2016 har selskabet i en forventning om en periode med stigende renter øget andelen af lån med fastrente i hele lånets løbetid til ca. 60% og lån med mellemlang variabel rente til ca. 25% og kort rente til ca. 15%. Rentestrategien vurderes løbende.

I forbindelse med omstrukturering af selskabets finansiering er løbetiden generelt forøget til det maksimale for realkreditlån hhv. 20 og 30 år.

Eventuelt stigende renter vil kunne påvirke markedsværdien på selskabets ejendomsportefølje negativt, idet en stigning i renten typisk medfører stigende afkastprocenter, dog med en vis forsinkelse.

Alle lån er p.t. optaget i danske kroner på markedsmæssige vilkår.

Selskabets anlægsportefølje er finansieret via danske kreditforeningslån baseret på fastrente, Cibor3 eller Cibor6 eller som rentetilpasningslån.

Valutarisici:

Selskabet har ingen valutarisici.

Kreditrisici:

Der ydes ikke kreditter til selskabets lejere.

Der ydes sædvanlige kreditter til selskabets øvrige kunder, og kreditrisikoen vurderes som minimal grundet løbende kreditvurdering.

Videnressourcer

Som ejendomsselskab er det afgørende, at kunne tiltrække og fastholde medarbejdere, der med deres engagement og kompetence understøtter forretningsgrundlaget. Selskabet har igennem tiden haft en meget lav personalerotation, hvilket er medvirkende til en stabil og handlekraftig daglig organisation.

Selskabets ledelse og medarbejdere besidder omfattende teoretisk samt praktisk viden indenfor handel med investeringsejendomme, administration af fast ejendom, finansiering, økonomi, lejeret, boligudvikling samt byggestyring.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer i år 2017 af have særlig fokus på følgende områder:

- At fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering generelt, hvorved der dannes grundlag for positive reguleringer af ejendommenes værdi.
- Gennemførelse af planlagte moderniseringer af udvalgte boliglejemål med henblik på lejeoptimering samt ombygning af erhvervslejemål til boliger.
- Opkøb af boligejendomme som strategimæssigt passer ind i porteføljen og som kan bidrage med et stabilt positivt cashflow til anlægsporteføljen.
- Eventuelt salg af færdigudviklede ejendomme såfremt det skønnes optimalt af ledelse i øvrigt.

Selskabets ledelse estimerer for 2017 et positivt resultat før kursreguleringer (EBVAT) i niveauet ca 6.0 - 7.0 mill. kr.

Det af ledelsen fremsatte skøn er foretaget ud fra en forventning om , at de nuværende markedsvilkår ikke forandres markant.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boserup Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet og vandregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom
for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve i ejendomme. Pantebrevene måles til estimeret kursværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Boserup Ejendomsselskab A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af valuta- og renterisiko, indregnes efter samme principper som finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning samt lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	24.541.621	24.985.281
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	533.600	947.880
Andre eksterne omkostninger	-1.891.581	-1.391.136
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-8.681.408	-9.137.702
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.288.635	346.947
Bruttoresultat	20.790.867	15.751.270
1 Personaleomkostninger	-2.785.493	-3.330.018
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.003	-125.449
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-425.538
Driftsresultat	17.917.371	11.870.265
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	7.971	7.028
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.688	6.224
Andre finansielle indtægter	396.863	119.213
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.741.554	-6.646.850
Resultat før skat	11.589.339	5.355.880
Skat af årets resultat	-2.304.782	-1.136.881
Årets resultat	9.284.557	4.218.999
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.971	-1.558.572
Overføres til overført resultat	9.276.586	5.777.571
Disponeret i alt	9.284.557	4.218.999

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	334.463	90.782
4 Investeringsejendomme	346.050.000	338.773.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>346.384.463</u>	<u>338.863.782</u>
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	28.499	20.528
Andre værdipapirer og kapitalandele	100.553	105.354
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>129.052</u>	<u>125.882</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>346.513.515</u>	<u>338.989.664</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	95.061	194.883
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	186.105	159.703
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.493.524	735.040
Andre tilgodehavender	133.305	194.903
Periodeafgrænsningsposter	22.287	16.829
Tilgodehavender i alt	<u>1.930.282</u>	<u>1.301.358</u>
Likvide beholdninger	<u>1.361</u>	<u>36.213</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.931.643</u>	<u>1.337.571</u>
Aktiver i alt	<u>348.445.158</u>	<u>340.327.235</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	783.000	783.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.999	7.028
8	Overført resultat	82.649.399	73.597.204
	Egenkapital i alt	83.447.398	74.387.232
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.829.000	3.149.700
	Hensatte forpligtelser i alt	4.829.000	3.149.700
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	233.621.151	225.320.835
	Deposita	7.659.921	7.411.204
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	241.281.072	232.732.039
9	Gældsforpligtelser	15.896.336	27.346.961
	Gæld til pengeinstitutter	888.730	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	639.387	833.067
	Selskabsskat	625.482	932.081
	Anden gæld	837.753	946.155
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.887.688	30.058.264
	Gældsforpligtelser i alt	260.168.760	262.790.303
	Passiver i alt	348.445.158	340.327.235
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			
12 Finansielle risici			
13 Nærtstående parter			

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.516.363	3.023.742
Pensioner	202.552	239.437
Andre omkostninger til social sikring	66.578	66.839
	2.785.493	3.330.018
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	8
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.178	13.687
Andre finansielle omkostninger	6.739.376	6.633.163
	6.741.554	6.646.850
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	1.148.762	1.508.969
Tilgang i årets løb	372.309	0
Afgang i årets løb	-202.840	-360.207
Kostpris ultimo	1.318.231	1.148.762
Af- og nedskrivninger primo	-1.057.980	-1.252.738
Årets af-/nedskrivninger	-116.128	-165.449
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	190.340	360.207
Af- og nedskrivninger ultimo	-983.768	-1.057.980
Regnskabsmæssig værdi ultimo	334.463	90.782

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	340.665.694	354.117.699
Tilgang i årets løb	1.713.474	4.958.576
Afgang i årets løb	-720.307	-18.410.582
Kostpris ultimo	341.658.861	340.665.693
Regulering til dagsværdi primo	-1.892.693	-262.699
Årets regulering til dagsværdi	6.283.832	1.037.425
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-2.667.419
Regulering til dagsværdi ultimo	4.391.139	-1.892.693
Regnskabsmæssig værdi ultimo	346.050.000	338.773.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat individuelt ejendom for ejendom på baggrund af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,44
Højeste afkastprocent	8,50
Laveste afkastprocent	4,25

Ejendommens afkast og værdi kan geografisk opdeles således:

Område	Værdi af ejendomsportefølje	Afkast %	Værdi pr. m ²
København	20.666.000	4,25	26.495
Hovedstadsområdet	39.025.000	6,00	18.880
Øvrige Sjælland	200.767.000	6,67	10.910
Falster	85.592.000	6,48	9.337

Noter

31/12 2016 31/12 2015
kr. kr.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,44% + 0,50% = 6,94%	321.180	346.050	-24.870
6,44% + 0,25% = 6,69%	333.116	346.050	-12.934
6,44% - 0,25% = 6,19%	360.116	346.050	14.066
6,44% - 0,50% = 5,94%	375.473	346.050	29.423

5. Kapitalandel i associeret virksomhed

Kostpris primo	13.500	13.500
Tilgang i årets løb	0	13.500
Afgang i årets løb	0	-13.500
Kostpris ultimo	13.500	13.500
Opskrivninger primo	7.028	1.129.566
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.971	7.028
Årets tilbageførsler på afgang	0	-1.129.566
Opskrivninger ultimo	14.999	7.028
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.499	20.528

Associeret virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Kiss Real Estate III ApS	Køge	25 %

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	783.000	783.000
	783.000	783.000

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.		
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger primo	7.028	1.565.600		
Resultatandel	7.971	7.028		
Udloddet udbytte/likvideret	0	-1.565.600		
	14.999	7.028		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	73.597.203	67.819.633		
Årets overførte overskud eller underskud	9.276.586	5.777.571		
Årets regulering af renteswap	-224.390	0		
	82.649.399	73.597.204		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.976.414	209.745.000	237.597.565	229.955.160
Kreditinstitutter i øvrigt	11.919.922	0	11.919.922	22.712.636
Deposita	0	0	7.659.921	7.411.204
	15.896.336	209.745.000	257.177.408	260.079.000
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 237.487 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 346.050 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

På selskabets ejendomme er tinglyst pantebreve på i alt t.kr. 5.458 vedrørende byfornyelseslån, hvor prioritetsydelse fuldt ud betales af offentlige myndigheder. Byfornyelseslånene medtages ikke som gældsforpligtelse.

Udover prioritetsgæld er der lyst ejerpantebreve i selskabets ejendomme på i alt t.kr. 3.775, som er beliggende i eget depot.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået finansielle og operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har en restløbetid mellem 3 og 29 måneder og en samlet restleasingydelse pr. 31. december 2016 på t.kr. 748.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michael Boserup Holding A/S, CVR-nr. 25 97 82 93 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

12. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterledes ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteswapaftaler til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en samlet restgæld på 37.500 t.kr.. Aftalerne har forskellig løbetid og udløber i år 2017 og år 2027. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen fra og med regnskabsåret 2017. Sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen udgør 224 t.kr..

Noter

13. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Michael Boserup Holding A/S, Ørnevej 10, 4600 Køge

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.”

Michael Boserup

Direktør

På vegne af: Boserup Ejendomsselskab A/S
Serienummer: CVR:20265671-RID:81966467
IP: 91.215.162.221
2017-03-24 10:33:28Z

NEM ID 

Michael Boserup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Boserup Ejendomsselskab A/S
Serienummer: CVR:20265671-RID:81966467
IP: 91.215.162.221
2017-03-24 10:33:28Z

NEM ID 

Thomas Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Boserup Ejendomsselskab A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-470610828168
IP: 91.215.162.221
2017-03-24 10:36:06Z

NEM ID 

Maria-Louise Busk Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Boserup Ejendomsselskab A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-459774148781
IP: 188.179.30.174
2017-03-24 19:06:57Z

NEM ID 

Allan Østergaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S
Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605
IP: 87.54.44.190
2017-03-25 09:28:48Z

NEM ID 

Michael Boserup

Dirigent

På vegne af: Boserup Ejendomsselskab A/S
Serienummer: CVR:20265671-RID:81966467
IP: 91.215.162.221
2017-03-25 12:18:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q05T3-HFO44-DXC04-0Y24I-8PDDL-605PW

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>. 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>