

Boserup Ejendomsselskab A/S

Ørnevej 10, 4600 Køge

CVR-nr. 20 26 56 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2019.

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 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |
| Resultatopgørelse | 18 |
| Balance | 19 |
| Noter | 21 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 20. marts 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugerne 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 20. marts 2019

GLB REVISION

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

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

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 |
| Bankforbindelser | Jyske Bank A/S - Storkunder Erhvervsejendomme, Klampenborgvej 205, 2800 Kgs. Lyngby |
| | Danske Bank A/S - Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø |
| Modervirksomhed | Michael Boserup Holding A/S |
| Associerede virksomheder | Kiss Real Estate III ApS, Køge Kiss Real Estate V ApS, Køge |

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er følgende

- Investering i velbeliggende ejendomme til boligformål.
- Udvikling af ejendomme til boligformål
- 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.

2018 har været præget af en pæn fremgang på ejendomsmarkedet primært drevet af stigende efterspørgsel fra investorer på boligejendomme i de større byer, ligesom at øvrige ejendomsstyper og beliggenheder generelt er blevet mere efterspurgt.

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.
- Omlagt en yderligere del af selskabets langfristede finansiering.
- Frasolgt to færdigudviklede ejendomme fra anlægsporteføljen.
- Købt 7 ejendomme, som efter udvikling og tilpasning vil passe ind i anlægsporteføljen.

I perioden har selskabet renoveret og moderniseret en række enkeltstående bolig- og erhvervslejemål i den normale anlægsportefølje 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 2018 udviser et resultat efter skat på kr. 9.299.832 og balancen udviser en egenkapital på kr. 100.430.023.

Ledelsen vurderer udviklingen i omsætningen og resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Driftsrisici (ejendomme):

De enkelte ejendommers 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.

Den fremtidige udvikling i verdensøkonomien er endnu præget af en vis 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. 35 m² 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.
- 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 månedsvis, 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.

2018 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 2018 har selskabet i en forventning om en periode med stigende renter øget andelen af lån med fastrente i hele lånets løbetid til ca. 65% og lån med mellemlang variabel rente til ca. 23% og kort rente til ca. 12%. Rentestrategien vurderes løbende.

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 2019 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 ledelsen i øvrigt.

Selskabets ledelse estimerer for 2019 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

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.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (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 revurderes 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 |
|---|--------|

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 salgsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i 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.

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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye 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 kapitalandel i 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 indtjenningsprofil. 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.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Nettoomsætning samt lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme | 26.750.352 | 25.043.149 |
| Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver | 311.220 | 580.050 |
| Andre eksterne omkostninger | -1.829.937 | -1.373.497 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -10.600.459 | -8.799.883 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 7.126.040 | 2.897.781 |
| Bruttoresultat | 21.757.216 | 18.347.600 |
| 1 Personaleomkostninger | -2.936.595 | -2.862.396 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -101.359 | -149.044 |
| Driftsresultat | 18.719.262 | 15.336.160 |
| Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed | -161.074 | 588.212 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 22.940 | 12.028 |
| Andre finansielle indtægter | 233.805 | 1.112.557 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -6.873.485 | -7.118.618 |
| Resultat før skat | 11.941.448 | 9.930.339 |
| Skat af årets resultat | -2.641.616 | -2.045.629 |
| Årets resultat | 9.299.832 | 7.884.710 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -161.074 | 588.212 |
| Overføres til overført resultat | 9.460.906 | 7.296.498 |
| Disponeret i alt | 9.299.832 | 7.884.710 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2018 | 2017 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 103.733 | 225.092 |
| 3 Investeringsejendomme | 383.032.000 | 346.164.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>383.135.733</u> | <u>346.389.092</u> |
| 4 Kapitalandel i associeret virksomhed | 480.636 | 641.711 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>480.636</u> | <u>641.711</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>383.616.369</u> | <u>347.030.803</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 28.170 | 164.564 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 593.277 | 403.851 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 2.689.554 | 4.860.645 |
| Andre tilgodehavender | 118.958 | 308.294 |
| Periodeafgrænsningsposter | 20.418 | 18.097 |
| Tilgodehavender i alt | <u>3.450.377</u> | <u>5.755.451</u> |
| Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>217.483</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>3.450.377</u> | <u>5.972.934</u> |
| Aktiver i alt | <u>387.066.746</u> | <u>353.003.737</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2018 | 2017 |
|--|--|--------------------|--------------------|
| Note | | kr. | kr. |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 783.000 | 783.000 |
| 6 | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 442.137 | 603.211 |
| 7 | Overført resultat | 99.204.886 | 89.880.452 |
| | Egenkapital i alt | 100.430.023 | 91.266.663 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 6.829.500 | 5.403.500 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 6.829.500 | 5.403.500 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 241.016.709 | 224.443.523 |
| | Deposita | 9.308.219 | 7.817.625 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 250.324.928 | 232.261.148 |
| 8 | Gældsforpligtelser | 25.202.035 | 21.025.388 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 1.077.238 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.063.693 | 778.774 |
| | Selskabsskat | 1.215.616 | 1.471.129 |
| | Anden gæld | 923.713 | 797.135 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 29.482.295 | 24.072.426 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 279.807.223 | 256.333.574 |
| | Passiver i alt | 387.066.746 | 353.003.737 |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 10 Eventualposter | | | |
| 11 Finansielle risici | | | |

Noter

| | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 2.670.464 | 2.594.186 |
| Pensioner | 205.235 | 210.946 |
| Andre omkostninger til social sikring | 60.896 | 57.264 |
| | 2.936.595 | 2.862.396 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>7</u> | <u>7</u> |
| | | |
| 2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris primo | 1.347.904 | 1.318.231 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 44.673 |
| Afgang i årets løb | -302.500 | -15.000 |
| Kostpris ultimo | 1.045.404 | 1.347.904 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | -1.122.812 | -983.768 |
| Årets af-/nedskrivninger | -121.359 | -154.044 |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver | 302.500 | 15.000 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -941.671 | -1.122.812 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 103.733 | 225.092 |

Noter

| | 31/12 2018 kr. | 31/12 2017 kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 339.371.715 | 341.658.860 |
| Tilgang i årets løb | 41.200.761 | 4.118.610 |
| Afgang i årets løb | -9.175.491 | -6.405.754 |
| Kostpris ultimo | 371.396.985 | 339.371.716 |
| Regulering til dagsværdi primo | 6.792.284 | 4.391.139 |
| Årets regulering til dagsværdi | 7.820.240 | 2.294.391 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | -2.977.509 | 106.754 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | 11.635.015 | 6.792.284 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 383.032.000 | 346.164.000 |

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 forholdt til sidste år.

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

| | |
|------------------------------------|------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,47 |
| Højeste afkastprocent | 8,50 |
| Laveste afkastprocent | 4,25 |

Ejendommens afkast og værdi kan geografisk opdeles således:

| Område | Værdi af ejendomsportefølje t.kr. | Afkast % t.kr. | Værdi pr. m ² t.kr. |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| København | 23.342 | 4,25 | 29.926 |
| Hovedstadsområdet | 31.276 | 6,08 | 18.740 |
| Øvrige Sjælland | 244.919 | 6,22 | 9.964 |
| Nykøbing Falster | 83.495 | 6,50 | 8.998 |

Noter

31/12 2018 31/12 2017
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 t.kr. | Regnskabsmæssig værdi t.kr. | Regulering t.kr. |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 6,47% + 0,50% = 6,97% | 355.348 | 383.032 | -27.684 |
| 6,47% + 0,25% = 6,72% | 368.633 | 383.032 | -14.399 |
| 6,47% - 0,25% = 6,22% | 398.681 | 383.032 | 15.649 |
| 6,47% - 0,50 % = 5,97% | 415.767 | 383.032 | 32.735 |

4. Kapitalandel i associeret virksomhed

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Kostpris primo | 38.500 | 13.500 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 25.000 |
| Kostpris ultimo | 38.500 | 38.500 |
| Opskrivninger primo | 603.211 | 14.999 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | -161.075 | 588.212 |
| Opskrivninger ultimo | 442.136 | 603.211 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 480.636 | 641.711 |

Associeret virksomhed:

| | Hjemsted | Ejerandel |
|--------------------------|----------|-----------|
| Kiss Real Estate III ApS | Køge | 25 % |
| Kiss Real Estate V ApS | Køge | 50 % |

5. Virksomhedskapital

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo | 783.000 | 783.000 |
| | 783.000 | 783.000 |

Noter

| | 31/12 2018 kr. | 31/12 2017 kr. | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--|
| 6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | | | |
| Reserve for opskrivninger primo | 603.211 | 14.999 | | |
| Resultatandel | -161.074 | 588.212 | | |
| | 442.137 | 603.211 | | |
| 7. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat primo | 89.880.451 | 82.649.399 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 9.460.906 | 7.296.498 | | |
| Årets regulering af renteswap | -136.471 | -65.445 | | |
| | 99.204.886 | 89.880.452 | | |
| 8. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12 2018 kr. | Gæld i alt 31/12 2017 kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.833.263 | 213.889.663 | 246.849.972 | 229.632.687 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 19.368.772 | 0 | 19.368.772 | 15.836.225 |
| Deposita | 0 | 0 | 9.308.219 | 7.817.625 |
| | 25.202.035 | 213.889.663 | 275.526.963 | 253.286.537 |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 246.850 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 383.032 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

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

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået finansielle og operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har en restløbetid på op til 5 måneder og en samlet restleasingydelse pr. 31. december 2018 på t.kr. 220.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michael Boserup Holding A/S, CVR-nr. 25 97 82 93 som administrationselskab og hæfter 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.

11. 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 12.500 t.kr.. Aftalen udløber i 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 426 t.kr. pr. 31. december 2018.

PENNEO

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

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

Michael Boserup (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-485218328210

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-03-20 09:51:28Z

NEM ID 

Michael Boserup (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-485218328210

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-03-20 09:51:28Z

NEM ID 

Thomas Petersen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-470610828168

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-03-20 09:52:10Z

NEM ID 

Maria-Louise Busk Rasmussen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-459774148781

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-03-20 19:11:12Z

NEM ID 

Allan Østergaard Jørgensen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-03-20 21:49:12Z

NEM ID 

Michael Boserup (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-485218328210

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-03-21 07:56:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HGLKW-18H8Z-73515-ZLJ5W-X3E6E-V3C6T

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>