

# Boserup Ejendoms- & Pantebrevsselskab

A/S

Ørnevej 10, 4600 Køge

CVR-nr. 20 26 56 71

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

11/13 2016.



Michael Boserup  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Noter	20

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Boserup Ejendoms- & Pantebrevsselskab 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

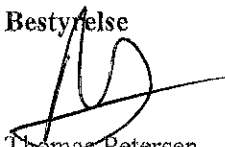
Køge, den 10. marts 2016

### Direktion



Michael Boserup

### Bestyrelse



Thomas Petersen



Michael Boserup



Maria-Louise Busk Rasmussen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Boserup Ejendoms- & Pantebrevsselskab A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Boserup Ejendoms- & Pantebrevsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

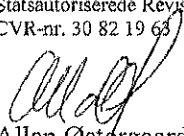
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 10. marts 2016

### **GLB REVISION**

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

  
Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Boserup Ejendoms- & Pantebrevsselskab A/S Ørnevej 10 4600 Køge  Telefon: 33160082 Telefax: 33160054 Hjemmeside: <a href="http://www.boserupejendomme.dk">www.boserupejendomme.dk</a> E-mail: <a href="mailto:mail.boserupejendomme.dk">mail.boserupejendomme.dk</a>  CVR-nr.: 20 26 56 71 Stiftet: 1. september 1997 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. januar - 31. december 20. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Petersen Michael Boserup Maria-Louise Busk Rasmussen
<b>Direktion</b>	Michael Boserup
<b>Revision</b>	GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Michael Boserup Holding A/S
<b>Dattervirksomhed</b>	Boserup & Boserup Investeringselskab ApS i Likvidation, Køge
<b>Associerede virksomheder</b>	Valdemar Ejendomsselskab ApS, Køge Kiss Real Estate III ApS, Køge

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er følgende:

- 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.

2015 har været præget af en lettere fremgang på ejendomsmarkedet primært drevet af stigende efterspørgsel fra investorer på boligejendomme i de større byer, men dog fortsat med en 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 boliglejemål fra egen beholdning samt ombygget tidligere erhvervsenheder til boligformål, med deraf følgende lejeoptimering.
- Fortsat den tidligere vedtagne strategiplan for minimering af tomgangsleje mest muligt
- Afhændet 2 ejendomme.

Transaktioner med ejendomme i perioden består i salg af 2 ejendomme, den ene grundet omfattende brandskade og den anden som led i selskabets strategi omkring nedbringelse af antallet af detailhandelslejemål.

I perioden har selskabet renoveret og moderniseret en række enkeltstående boliglejemål i den normale anlægsportefølje med henblik på lejeindtægts- og værdioptimering samt nyindrettet boliglejemål i eksisterende erhvervsenheder, og herudover foretaget løbende planlagte udvendige forbedringsarbejder på selskabets bygninger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for år 2015 udviser et resultat efter skat på kr. 4.218.999, og balancen udviser en egenkapital på kr. 74.387.232.

Ledelsen vurderer udviklingen i omsætning og resultatet før værdireguleringer for tilfredsstillende.

Kurs og værdireguleringerne, som er præget af den fortsatte uro på de finansielle markeder, vurderer ledelsen for mindre tilfredsstillende og herunder særligt valutatab som følge af udløb på CHF swap pr. 30. juni 2015.

## 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 den finansielle krise 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 krisen 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 fortsat økonomisk afmatning risikoen for at selskabets lejere og øvrige aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser.

Samlet set kan en fortsættelse af den økonomiske 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. 35m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup>.
- Beliggenhed i byer med god boligefterspørgsel og infrastruktur.
- Højt serviceniveau og gode fællesfaciliteter overfor lejerne.

### Butikslejemål:

- 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 månedsvis, hvilket sikrer at der i tilfælde af budgetafvigelser 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.

## **Ledelsesberetning**

---

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

Selskabets driftsresultat 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.

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.

2015 har dog budt på en stigende interesse for velbeliggende boligejendomme også i de større danske provinsbyer og herunder i byer, som selskabet opererer i med faldende afkastkrav til følge.

## Ledelsesberetning

---

### **Finansielle Risici:**

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

Selskabets finansielle risikostyring foretages af selskabets ledelse i samarbejde med eksterne finansielle rådgivere 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 ændringer i renten.

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

Ved udgangen af 2015 har selskabet i en forventning om en periode med fortsat relativt lave korte renter fastholdt andelen af lån som er sikret med fastrente i forskellige løbetidsintervaller til ca. 20 %, lån med fastrente i hele lånets løbetid på ca. 20% og lån med kort variabel rente til ca. 60%. Rentestrategien vurderes løbende.

Eventuelt stigende renter vil kunne påvirke markedsværdien af 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 primært finansieret via danske kreditforeningslån baseret på fastrente, Cibor6 eller som rentetilpasningslån.

### **Valutarisiko:**

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.

## **Ledelsesberetning**

---

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

### **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer i år 2016 at 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 ejendomme som strategimæssigt passer ind i porteføljen og som kan bidrage med et stabilt positivt cashflow til anlægsporføljen.
- Evt. salg af færdigudviklede ejendomme såfremt det skønnes optimalt af ledelsen i øvrigt.

Selskabets ledelse estimerer for 2016 et positivt resultat før kursreguleringer i niveauet ca. 6.0 - 7.0 mio. kr.

Det af ledelsen fremsatte skøn er foretaget ud fra en forventning om, at den finansielle krise og uroen i verdensøkonomien fortsætter 2016 ud, men forudsætter, at en egentlig forværring af markedsforholdene ikke indtræffer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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 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 driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger 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 og hermed forbundne gældsforpligtelser 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.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 Ejendoms- & Pantebrevsselskab 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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 dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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 nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	24.043.139	23.427.577
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	947.880	959.400
Andre driftsindtægter	942.142	1.034.994
Andre eksterne omkostninger	-1.391.136	-1.506.586
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-9.137.703	-8.047.927
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-78.591	605.511
<b>Bruttoresultat</b>	<b>15.325.731</b>	<b>16.472.969</b>
2 Personaleomkostninger	-3.330.017	-2.859.515
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-125.449	-5.398
<b>Driftsresultat</b>	<b>11.870.265</b>	<b>13.608.056</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-2.687
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.028	1.129.566
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.224	2.946
Andre finansielle indtægter	119.213	558.288
3 Andre finansielle omkostninger	-6.646.850	-7.455.989
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.355.880</b>	<b>7.840.180</b>
4 Skat af årets resultat	-1.136.881	-1.618.200
<b>Årets resultat</b>	<b>4.218.999</b>	<b>6.221.980</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.558.572	1.126.879
Overføres til overført resultat	5.777.571	5.095.101
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.218.999</b>	<b>6.221.980</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.782	256.231
6 Investeringsejendomme	338.773.000	353.855.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>338.863.782</u>	<u>354.111.231</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	501.659
8 Kapitalandele i associerede virksomheder	20.528	1.143.066
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	105.354	109.778
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>125.882</u>	<u>1.754.503</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>338.989.664</u></b>	<b><u>355.865.734</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	194.883	179.789
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	159.703	91.016
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	735.040	0
Andre tilgodehavender	194.903	386.038
Periodeafgrænsningsposter	16.829	21.570
Tilgodehavender i alt	<u>1.301.358</u>	<u>678.413</u>
Likvide beholdninger	<u>36.213</u>	<u>3.614.360</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.337.571</u></b>	<b><u>4.292.773</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>340.327.235</u></b>	<b><u>360.158.507</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
10	Aktiekapital	783.000	783.000
11	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.028	1.565.600
12	Overført resultat	73.597.204	67.819.633
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>74.387.232</b>	<b>70.168.233</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.149.700	2.944.900
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.149.700</b>	<b>2.944.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	225.320.835	248.868.442
	Deposita	7.411.204	7.261.460
13	Langfristede gældsforpligtelser i alt	232.732.039	256.129.902
	Kortfristet del af langfristet gæld	27.346.961	27.167.722
	Gæld til pengeinstitutter	0	670.437
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	833.067	768.994
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	155.406
	Gæld til associerede virksomheder	0	1.021.629
	Selskabsskat	932.081	0
	Anden gæld	946.155	1.131.284
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.058.264	30.915.472
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>262.790.303</b>	<b>287.045.374</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>340.327.235</b>	<b>360.158.507</b>
14	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
15	<b>Eventualposter</b>		
16	<b>Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Salgssummer solgte ejendomme	21.242.407	0
Bogført værdi solgte ejendomme	-21.078.000	0
Årets opskrivninger ejendomme	1.707.721	4.207.301
Årets nedskrivninger ejendomme	-670.296	-3.617.869
Årets op- og nedskrivninger pantebreve m.v.	4.424	-1.038.449
Realiseret gevinst og tab på rentesikringsprodukter	-3.908.400	0
Årets op- og nedskrivninger rentesikring m.m.	3.049.091	986.473
Årets op- og nedskrivning af gæld	-425.538	68.055
	<u><b>-78.591</b></u>	<u><b>605.511</b></u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.023.741	2.625.395
Pensioner	239.437	173.736
Andre omkostninger til social sikring	66.839	60.384
	<u><b>3.330.017</b></u>	<u><b>2.859.515</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>7</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter	727.442	732.189
Renter ejendomme	4.581.041	4.693.463
Renter, kreditorer	0	164
Renter, tilknyttede virksomheder	13.687	6.064
Renter, mellemværende med virksomhedsdeltager	0	17.918
Udgifter ved renteswap DKK	1.164.071	1.720.182
Udgifter ved valutaswap CHF	149.809	264.380
Øvrige finansieringsomkostninger	10.800	0
Renteudgifter Valdemar Ejendomsselskab ApS	0	21.629
	<u><b>6.646.850</b></u>	<u><b>7.455.989</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	932.081	0
Årets regulering af udskudt skat	204.800	1.618.200
	<u><b>1.136.881</b></u>	<u><b>1.618.200</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2015	1.508.969	1.562.262
Tilgang i årets løb	0	194.052
Afgang i årets løb	<u>-360.207</u>	<u>-247.345</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>1.148.762</u></b>	<b><u>1.508.969</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-1.252.738	-1.223.185
Årets af-/nedskrivninger	-165.449	-216.369
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>360.207</u>	<u>186.816</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-1.057.980</u></b>	<b><u>-1.252.738</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>90.782</u></b>	<b><u>256.231</u></b>

## Noter

	31/12 2015	31/12 2014
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	354.117.699	325.508.131
Tilgang i årets løb	4.958.576	28.609.568
Afgang i årets løb	-18.410.582	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>340.665.693</b>	<b>354.117.699</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-262.699	-852.130
Årets regulering til dagsværdi	1.037.425	589.431
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-2.667.419	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-1.892.693</b>	<b>-262.699</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>338.773.000</b>	<b>353.855.000</b>

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 på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,63
Højeste afkastprocent	8,25
Laveste afkastprocent	4,40

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.
6,63% + 0,50% = 7,13%	315.009	338.773	-23.764
6,63% + 0,25% = 6,88%	326.427	338.773	-12.346
6,63% - 0,25% = 6,38%	352.170	338.773	13.397
6,63% - 0,50% = 6,13%	366.758	338.773	27.985



**Noter**

	31/12 2015	31/12 2014
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	65.625	65.625
Afgang i årets løb	-65.625	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>65.625</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	436.034	438.721
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-2.687
Årets tilbageførsler på afgang	-436.034	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>436.034</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>501.659</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Boserup & Boserup Investeringsselskab ApS i Likvidation	Køge	50 %
Selskabet er opløst ved likvidation i regnskabsåret.		
<b>8. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	13.500	0
Tilgang i årets løb	13.500	13.500
Afgang i årets løb	-13.500	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>13.500</b>	<b>13.500</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	1.129.566	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.028	1.129.566
Årets tilbageførsler på afgang	-1.129.566	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>7.028</b>	<b>1.129.566</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>20.528</b>	<b>1.143.066</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Valdemar Ejendomsselskab ApS	Køge	25 %
Kiss Real Estate III ApS	Køge	25 %

Valdemar Ejendomsselskab ApS er opløst i regnskabsåret.

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>9. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2015	8.760.098	9.368.135
Afgang i årets løb	-5.849.357	-608.037
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>2.910.741</b></u>	<u><b>8.760.098</b></u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	-8.650.320	-9.119.056
Årets nedskrivninger	0	-20.953
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	5.844.933	489.689
<b>Nedskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>-2.805.387</b></u>	<u><b>-8.650.320</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>105.354</b></u>	<u><b>109.778</b></u>
<b>10. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar 2015	783.000	783.000
	<u><b>783.000</b></u>	<u><b>783.000</b></u>
Aktiekapitalen består af a kr. 1.000 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	1.565.600	438.721
Resultatandel	7.028	1.126.879
Udloddet udbytte/likvideret	-1.565.600	0
	<u><b>7.028</b></u>	<u><b>1.565.600</b></u>
<b>12. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	67.819.633	62.724.532
Årets overførte overskud eller underskud	5.777.571	5.095.101
	<u><b>73.597.204</b></u>	<u><b>67.819.633</b></u>

**Noter**

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>13. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.634.325	204.969.872	229.955.160	254.931.984
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	22.712.636	0	22.712.636	21.104.179
Deposita	0	0	7.411.204	7.261.460
	<u>27.346.961</u>	<u>204.969.872</u>	<u>260.079.000</u>	<u>283.297.623</u>

**14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er lyst pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der lyst ejerpantebreve for nom. t.kr. 10.000.

På selskabets ejendomme er tinglyst pantebreve på i alt t.kr. 6.191 vedrørende byfornyelseslån, hvor prioritetsydelse fuldt ud betales af offentlige myndigheder. Byfornyelseslåne 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.

**15. Eventualposter****Operationel leasing**

Selskabet har indgået finansielle og operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har en restløbetid mellem 5 og 41 måneder og en samlet restleasingydelse pr. 31. december 2015 på t.kr. 959.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michael Boserup Holding A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Der henvises til moderselskabets årsrapport for størrelsen af den samlede hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter.

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

## 16. 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