

Boserup Ejendomsselskab A/S

Ørnevej 10, 4600 Køge
CVR-nr. 20 26 56 71

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.04.23

Michael Boserup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18 - 30

Selskabet

Boserup Ejendomsselskab A/S
Ørnevej 10
4600 Køge
Telefon: 33 16 00 82
Hjemsted: Køge
CVR-nr.: 20 26 56 71
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Michael Boserup

Bestyrelse

Thomas Petersen
Michael Boserup
Maria-Louise Busk Rasmussen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Boserup Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 4. april 2023

Direktionen

Michael Boserup

Bestyrelsen

Thomas Petersen
Formand

Michael Boserup

Maria-Louise Busk
Rasmussen

Til kapitalejeren i Boserup Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boserup Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 4. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Væsentligste aktiviteter

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

2022 har været præget af relativ normal aktivitet på ejendomsmarkedet primært drevet af efterspørgsel fra investorer på boligejendomme i de større byer.

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

- Optimering af selskabets anlægsp portefølje
- Moderniseret og ombygget en række bolig- og erhvervslejemål fra selskabets anlægsp portefølje
- Frasolgt 1 færdigudviklet ejendom fra anlægsp porteføljen

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelsen for år 2022 udviser et resultat på DKK 8.747.285 og balancen viser en egenkapital på DKK 160.708.423.

Ledelsen vurderer udviklingen i omsætning og resultatet tilfredsstillende.

Særlige risici

Driftsrisici (ejendomme)

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

1. Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet generelt.
2. Lejernes betalingsvne.
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 præget af en vis uvished i relation til inflation, energiforsyning og krigen i Ukraine, 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 aftaleparter 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 selskabet overordnede strategi, at erhverve ejendomme, der grundet deres beliggenhed og kvalitet er med til at sikre en høj udlejningsprocent.

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 / konvertering til bolig.
- 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 ejendommens markedsværdi og dermed selskabets resultat negativt.

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

Anlægsejendomme i selskabet 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 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 strategier 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 i mindre grad.

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.

2022 har budt på pæn interesse for velbeliggende boligejendomme også i de større danske provinsbyer og herunder i byer som selskabet opererer i med stabile afkastkrav til følge.

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.

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 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 fast rente eller længere fastrenteperioder.

Ved udgangen af 2022 er selskabets realkreditfinansiering sammensat som følger: Lån med fastrente i hele lånets løbetid cirka 64% og lån med mellemlang variabel rente til ca. 23% og kort rente til ca. 13%. 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. Omvendt vil stigende renter medføre fald i kursværdien af selskabets fastforrentede realkreditgæld.

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

Selskabets anlægsportefølje er finansieret via danske kreditforeningslån baseret på fastrente, Cibor3 eller 6 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.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer i år 2023 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 indretning af nye boliger i øvrige uudnyttede arealer.

Opkøb af boligejendomme som strategimæssigt passer ind i porteføljen og som kan bidrage med et stabilt positivt cashflow til anlægsporteføljen.

Evt. salg af færdigudviklede ejendomme såfremt det skønnes optimalt af ledelsen i øvrigt.

Selskabets ledelse estimerer for 2023 et positivt resultat før kursreguleringer (EBVAT) i niveauet ca 8.0 - 9.0 mill. kr.

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

Note	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning	29.377.553	28.749.190
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	415.470	717.210
Andre driftsindtægter	0	4.170
Ejendomsomkostninger	-17.282.038	-14.821.658
Andre eksterne omkostninger	-1.699.111	-1.536.484
Bruttofortjeneste	10.811.874	13.112.428
1 Personaleomkostninger	-2.865.920	-3.062.127
Resultat før af- og nedskrivninger	7.945.954	10.050.301
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.222	-48.000
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-2.047.400	0
Resultat før dagsværdireguleringer	5.868.332	10.002.301
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.692.597	14.703.103
Resultat af primær drift	18.560.929	24.705.404
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.904.954	75.459
3 Andre finansielle indtægter	198.315	206.863
Andre finansielle omkostninger	-4.482.367	-4.978.572
Resultat før skat	12.371.923	20.009.154
Skat af årets resultat	-3.624.638	-4.551.580
Årets resultat	8.747.285	15.457.574
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.866.455	75.459
Overført resultat	10.613.740	15.382.115
I alt	8.747.285	15.457.574

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	421.709.000	416.149.001
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.977	61.199
4	Materielle anlægsaktiver i alt	421.739.977	416.210.200
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.904.955
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	1.904.955
	Anlægsaktiver i alt	421.739.977	418.115.155
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.746	2.129
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.312.862	1.205.087
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	459.721	3.866.635
	Andre tilgodehavender	186.205	101.408
	Periodeafgrænsningsposter	12.038	12.871
	Tilgodehavender i alt	2.143.572	5.188.130
	Likvide beholdninger	0	18.389
	Omsætningsaktiver i alt	2.143.572	5.206.519
	Aktiver i alt	423.883.549	423.321.674

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	783.000	783.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	1.866.455
Reserve for sikringstransaktioner	1.823.052	462.977
Overført resultat	158.102.371	147.488.631
Egenkapital i alt	160.708.423	150.601.063
Hensættelser til udskudt skat	18.845.700	15.890.800
Hensatte forpligtelser i alt	18.845.700	15.890.800
6 Gæld til realkreditinstitutter	222.603.615	223.925.144
6 Deposita	9.506.162	9.309.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	232.109.777	233.234.544
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.583.925	18.708.479
Gæld til øvrige kreditinstitutter	694.193	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.023.983	1.021.364
Selskabsskat	1.053.338	2.666.080
Anden gæld	864.210	1.199.344
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.219.649	23.595.267
Gældsforpligtelser i alt	244.329.426	256.829.811
Passiver i alt	423.883.549	423.321.674

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Afledte finansielle instrumenter

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	783.000	1.790.996	-33.215	132.106.516
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	496.192	0
Forslag til resultatdisponering	0	75.459	0	15.382.115
Saldo pr. 31.12.21	783.000	1.866.455	462.977	147.488.631
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	783.000	1.866.455	462.977	147.488.631
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.743.675	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-383.600	0
Forslag til resultatdisponering	0	-1.866.455	0	10.613.740
Saldo pr. 31.12.22	783.000	0	1.823.052	158.102.371

	2022	2021
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.590.321	2.791.759
Pensioner	212.435	213.611
Andre omkostninger til social sikring	63.164	56.757
I alt	2.865.920	3.062.127
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	8

2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-1.904.954	75.459
---	------------	--------

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	57.826	53.452
Renteindtægter fra associerede virksomheder	140.486	153.411
Renteindtægter i øvrigt	3	0
Øvrige finansielle indtægter	140.489	153.411
I alt	198.315	206.863

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	366.315.881	880.264
Tilgang i året	849.238	0
Afgang i året	-7.108.774	0
Kostpris pr. 31.12.22	360.056.345	880.264
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-819.065
Afskrivninger i året	0	-30.222
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-849.287
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	49.833.122	0
Dagsværdireguleringer i året	12.944.759	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.125.226	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	61.652.655	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	421.709.000	30.977

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.22	38.500
Kostpris pr. 31.12.22	38.500
Opskrivninger pr. 01.01.22	1.866.455
Årets resultat fra kapitalandele	-3.985.563
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	2.080.608
Opskrivninger pr. 31.12.22	-38.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Kiss Real Estate III ApS, Køge	25%
Storegade 42-44 ApS, Køge	50%

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	6.544.826	200.836.555	229.148.441	230.789.762
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.039.099	0	2.039.099	11.843.861
Deposita	0	9.506.162	9.506.162	9.309.400
I alt	8.583.925	210.342.717	240.693.702	251.943.023

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.22	421.709.000	1.146.895
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.944.759	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	1.743.675

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede leje-

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Gennemsnitlig afkastprocent	6,14
Højeste afkastprocent	12,00
Laveste afkastprocent	3,50

8. Afledte finansielle instrumenter

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves 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 renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 12.500 t.kr. Renteswappen udløber i år 2027. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen udgør t.kr. 1.146 pr. 31. december 2022.

9. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3-40 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 485.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Michael Boserup Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 229.148 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 406.321.

Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt t.DKK 7.700, der ligger til sikkerhed overfor kreditinstitutter og som giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t. DKK 79.493.

På selskabet ejendomme er tinglyst pantebreve på ialt t.DKK. 7.536 vedrørende byfornyelseslån, hvor prioritetsydelse fuldt ud betales af offentlige myndigheder. Byfornyelseslåne medtages ikke som gældsforpligtelse.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrø-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

rer. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.