

# Boserup Ejendomsselskab A/S

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

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.05.22

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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 16. maj 2022

**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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 16. maj 2022

### 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.

2021 har igen været præget af en pæn aktivitet på ejendomsmarkedet primært drevet af stigende efterspørgsel fra investorer på boligejendomme i de større byer, ligesom at øvrige ejendomstyper og beliggenheder generelt er blevet mere efterspurgt.

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

- Optimering af selskabets anlægsportefølje
- Moderniseret og ombygget en række bolig- og erhvervslejemål fra selskabets anlægsportefølje
- Omlagt en yderligere del af selskabets langfristede finansiering.
- Frasalgt 3 færdigudviklede ejendomme fra anlægsporteføljen
- Købt en større boligudlejningsejendom med udviklingspotentiale

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 bygninger og herudover foretaget løbende planlagte udvendige forbedringsarbejder på selskabets bygninger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for år 2021 udviser et resultat på DKK 15.457.574 og balancen viser en egenkapital på DKK 150.601.063.

Ledelsen vurderer udviklingen i omsætning og resultatet for tilfredsstillende.

Særlige risici

Driftsmæssige risici (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 Covid 19 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 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup>.
- Beliggenhed i byer med god bolig efterspørgsel og infrastruktur.
- Højt serviceniveau og gode fællesfaciliteter overfor lejerne.

Butiksejemål:

- 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 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 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.

2021 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 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 2021 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.

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.

### 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.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer i år 2022, at have 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 positiv cashflow til anlægsporføljen.

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

Selskabets ledelse estimerer for 2022 et positivt resultat før kursreguleringer (EBVAT) i niveauet ca. mio.DKK 8.0-9.0.

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

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Nettoomsætning</b>	<b>28.749.190</b>	<b>28.959.908</b>
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	717.210	1.076.850
Andre driftsindtægter	4.170	104.500
Ejendomsomkostninger	-14.821.658	-13.916.222
Andre eksterne omkostninger	-1.536.484	-1.282.511
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.112.428</b>	<b>14.942.525</b>
1 Personaleomkostninger	-3.062.127	-3.078.102
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>10.050.301</b>	<b>11.864.423</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.000	-76.440
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>10.002.301</b>	<b>11.787.983</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.703.103	10.977.964
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>24.705.404</b>	<b>22.765.947</b>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	75.459	1.384.087
3 Andre finansielle indtægter	206.863	179.470
Andre finansielle omkostninger	-4.978.572	-5.258.689
<b>Resultat før skat</b>	<b>20.009.154</b>	<b>19.070.815</b>
Skat af årets resultat	-4.551.580	-3.885.546
<b>Årets resultat</b>	<b>15.457.574</b>	<b>15.185.269</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	75.459	1.384.086
Overført resultat	15.382.115	13.801.183
<b>I alt</b>	<b>15.457.574</b>	<b>15.185.269</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	416.149.001	420.448.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	61.199	106.179
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>416.210.200</b>	<b>420.554.179</b>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.904.955	1.829.496
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.904.955</b>	<b>1.829.496</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>418.115.155</b>	<b>422.383.675</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.129	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.205.087	1.088.113
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.866.635	3.513.224
	Andre tilgodehavender	101.408	46.238
	Periodeafgrænsningsposter	12.871	12.677
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.188.130</b>	<b>4.660.252</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>18.389</b>	<b>2.736.776</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.206.519</b>	<b>7.397.028</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>423.321.674</b>	<b>429.780.703</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		783.000	783.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.866.455	1.790.996
Reserve for sikringstransaktioner		462.977	-33.215
Overført resultat		147.488.631	132.106.516
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>150.601.063</b>	<b>134.647.297</b>
Hensættelser til udskudt skat		15.890.800	14.005.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>15.890.800</b>	<b>14.005.300</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter		223.925.144	247.064.479
6 Deposita		9.309.400	9.446.520
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>233.234.544</b>	<b>256.510.999</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		18.708.479	20.401.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.021.361	1.102.636
Selskabsskat		2.666.080	1.434.245
Anden gæld		1.199.347	1.678.474
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.595.267</b>	<b>24.617.107</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>256.829.811</b>	<b>281.128.106</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>423.321.674</b>	<b>429.780.703</b>

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 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	783.000	406.910	0	118.305.333
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-33.215	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.384.086	0	13.801.183
Saldo pr. 31.12.20	783.000	1.790.996	-33.215	132.106.516
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

---

	2021	2020
	DKK	DKK

---

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	2.791.759	2.825.673
Pensioner	213.611	197.407
Andre omkostninger til social sikring	56.757	55.022

---

I alt	3.062.127	3.078.102
-------	-----------	-----------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	8
--	---	---

---

**2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Resultatandele fra associerede virksomheder	75.459	1.384.087
---	--------	-----------

---

**3. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	53.452	46.709
Renteindtægter fra associerede virksomheder	153.411	132.761

---

I alt	206.863	179.470
-------	---------	---------

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	379.830.384	933.550
Tilgang i året	7.407.618	38.851
Afgang i året	-20.922.123	-92.137
Kostpris pr. 31.12.21	366.315.879	880.264
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-827.372
Afskrivninger i året	0	-48.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	56.307
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-819.065
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	40.617.616	0
Dagsværdireguleringer i året	13.996.383	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-4.780.877	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	49.833.122	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	416.149.001	61.199

**5. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	38.500
Kostpris pr. 31.12.21	38.500
Opskrivninger pr. 01.01.21	1.790.996
Årets resultat fra kapitalandele	75.459
Opskrivninger pr. 31.12.21	1.866.455
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	1.904.955
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Kiss Real Estate III ApS, Køge	25%
Kiss Real Estate V ApS, Køge	50%

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	6.864.618	197.756.490	230.789.762	254.179.212
Gæld til øvrige kreditinstitutter	11.843.861	0	11.843.861	13.287.019
Deposita	0	9.309.400	9.309.400	9.446.520
I alt	18.708.479	207.065.890	251.943.023	276.912.751

## 7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.21	416.149.001	596.779
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	13.996.383	0

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,14
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. 597 pr. 31. december 2021.

## 9. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 53 måneder og en restværdi på ialt t.DKK 539.

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har kautioneret for de associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. De associerede tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2021 i alt 6.090 t.DKK.

### *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 administrationselskabet Michael Boserup Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 230.790 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 416.149.

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 416.149

På selskabet ejendomme er tinglyst pantebreve på ialt t.DKK. 7.043 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.

### 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 sik-

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

ringsinstrumentet 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 vedrører. 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.



**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investerings ejendomme 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".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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 ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgskomkostninger 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.

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.

### 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

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 samt kontante beholdninger.

**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 indregnes 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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.