

# Boserup Ejendomsselskab A/S

Ørnevej 10, 4600 Køge

CVR-nr. 20 26 56 71

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2021.

---

Michael Boserup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	22

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Boserup Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. april 2021

### Direktion

Michael Boserup

### Bestyrelse

Thomas Petersen

Michael Boserup

Maria-Louise Busk Rasmussen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i Boserup Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boserup Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 21. april 2021

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

Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne24622

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	<p>Boserup Ejendomsselskab A/S Ørnevej 10 4600 Køge</p> <p>Telefon: 33160082 Telefax: 33160054 Hjemmeside: www.boserupejendomme.dk E-mail: mail.boserupejendomme.dk</p> <p>CVR-nr.: 20 26 56 71 Stiftet: 1. september 1997 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
<b>Bestyrelse</b>	<p>Thomas Petersen Michael Boserup Maria-Louise Busk Rasmussen</p>
<b>Direktion</b>	<p>Michael Boserup</p>
<b>Revision</b>	<p>GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge</p>
<b>Bankforbindelser</b>	<p>Jyske Bank A/S - Storkunder Erhvervs Ejendomme, Klampenborgvej 205, 2800 Kgs. Lyngby Danske Bank A/S - Storkunder Ejendomme Lersø Park Allé 100, 2100 København Ø</p>
<b>Modervirksomhed</b>	<p>Michael Boserup Holding A/S</p>
<b>Associerede virksomheder</b>	<p>Kiss Real Estate III ApS, Køge Kiss Real Estate V ApS, Køge</p>

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets 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.

2020 har 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:

- Øget selskabets lejeindtægter
- Gennemgribende moderniseret og ombygget en række bolig- og erhvervslejemål fra egen beholdning.
- Omlagt en yderligere del af selskabets langfristede finansiering.
- Frasolgt en færdigudviklet mindre ejendom fra anlægsporteføljen.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat efter skat på kr. 15.185.269 og balancen udviser en egenkapital på kr. 134.647.296.

Ledelsen vurderer udviklingen i omsætning og resultatet for tilfredsstillende.



## Ledelsesberetning

---

Særlige risici

Driftsmæssige risici (ejendomme)

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

1. Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet generelt.
2. Lejernes 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 endnu præget af en vis uvished i relation til Covid 19, 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.

## Ledelsesberetning

---

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

### Boliglejemål:

- Meget høj kvalitet i lejemålenes/ejendommenes indretning, stand og udstyr.
- God diversifikation i lejemålenes størrelser fra ca 35 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup>.
- 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 månedvis, 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 køb.

Anlægsejendomme i selskabet 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 driftsresultater kan blive påvirket af ændringer i

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

#### 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 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 udvikling- og driftsomkostninger, med henblik på at kunne udvikle ejendomsprojekter med en betydelig værdiskabelse i den for sagen aktuelle markedssituation.

2020 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.

## Ledelsesberetning

---

### *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 2020 er selskabets realkreditfinansiering sammensat som følger: Lån med fastrente i hele lånets løbetid ca. 66% og lån med mellemlang variabel rente til ca. 20% og kort rente til ca. 14%. Rentestrategien vurderes løbende.

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

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

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

### *Valutarisici*

Selskabet har ingen valutarisici.

### *Kreditrisici*

Der ydes ikke kreditter til selskabets lejere.

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

### **Videnressourcer**

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

## Ledelsesberetning

---

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

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer i år 2021 af have særlig fokus på følgende områder:

- At fortsætte bestræbelserne på at øge ejendommenes værdi gennem bygningsforbedringer og effektivisering generelt, hvorved der dannes grundlag for positive reguleringer af ejendommenes værdi.
- Gennemførelse af planlagte moderniseringer af udvalgte boliglejemål med henblik på lejeoptimering samt ombygning af erhvervslejemål til boliger 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.
- Eventuelt salg af færdigudviklede ejendomme såfremt det skønnes optimalt af ledelsen i øvrigt.

Selskabets ledelse estimerer for 2021 et positivt resultat før kursreguleringer (EBVAT) i niveauet ca 7.0-8.0 mill kr.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	28.959.910	28.498.652
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	1.076.850	1.710.925
Andre eksterne omkostninger	-1.282.511	-1.603.495
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-13.916.221	-11.569.049
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	10.977.964	19.105.018
<b>Bruttoresultat</b>	<b>25.815.992</b>	<b>36.142.051</b>
2 Personaleomkostninger	-3.078.101	-3.327.549
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	28.060	-154.012
<b>Driftsresultat</b>	<b>22.765.951</b>	<b>32.660.490</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.384.086	-35.227
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	46.709	24.732
Andre finansielle indtægter	132.761	172.005
Øvrige finansielle omkostninger	-5.258.692	-7.728.573
<b>Resultat før skat</b>	<b>19.070.815</b>	<b>25.093.427</b>
Skat af årets resultat	-3.885.546	-5.394.758
<b>Årets resultat</b>	<b>15.185.269</b>	<b>19.698.669</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.384.086	-35.227
Overføres til overført resultat	13.801.183	19.733.896
<b>Disponeret i alt</b>	<b>15.185.269</b>	<b>19.698.669</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	106.179	160.453
4 Investeringsejendomme	420.448.000	413.654.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>420.554.179</u>	<u>413.814.453</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.829.496	445.410
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.829.496</u>	<u>445.410</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>422.383.675</u></b>	<b><u>414.259.863</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	55.402
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.088.113	932.218
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.513.224	3.260.462
Andre tilgodehavender	46.237	62.606
Periodeafgrænsningsposter	12.677	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.660.251</u>	<u>4.310.688</u>
Likvide beholdninger	<u>2.736.776</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.397.027</u></b>	<b><u>4.310.688</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>429.780.702</u></b>	<b><u>418.570.551</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	783.000	783.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.790.996	406.910
Reserve for sikringstransaktioner	-33.215	0
Overført resultat	132.106.515	118.305.332
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>134.647.296</u></b>	<b><u>119.495.242</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	14.005.300	11.554.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>14.005.300</u></b>	<b><u>11.554.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	247.064.478	251.965.946
Deposita	9.446.520	9.595.402
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>256.510.998</u>	<u>261.561.348</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	20.401.752	21.771.167
Gæld til pengeinstitutter	0	1.117.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.102.641	1.257.990
Selskabsskat	1.434.245	670.258
Anden gæld	1.678.470	1.142.706
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.617.108</u>	<u>25.959.961</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>281.128.106</u></b>	<b><u>287.521.309</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>429.780.702</u></b>	<b><u>418.570.551</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Finansielle risici</b>		



**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.	Reserve for sikringstran- saktioner kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	783.000	442.137	0	99.204.886	100.430.023
Resultatandel	0	-35.227	0	19.733.896	19.698.669
Årets regulering af renteswap	0	0	0	-633.450	-633.450
Egenkapital 1. januar 2020	783.000	406.910	0	118.305.332	119.495.242
Resultatandel	0	1.384.086	0	13.801.183	15.185.269
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-33.215	0	-33.215
	<b>783.000</b>	<b>1.790.996</b>	<b>-33.215</b>	<b>132.106.515</b>	<b>134.647.296</b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Salgssum solgte ejendomme	5.960.894	7.210.401
Bogført værdi solgte ejendomme	-5.736.000	-6.903.543
Årets opskrivninger ejendomme	13.782.869	23.988.560
Årets nedskrivninger ejendomme	-3.029.799	-5.190.400
	<b>10.977.964</b>	<b>19.105.018</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.825.673	3.037.814
Pensioner	197.407	205.855
Andre omkostninger til social sikring	55.021	83.880
	<b>3.078.101</b>	<b>3.327.549</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>8</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.256.136	1.045.404
Tilgang i årets løb	22.166	210.732
Afgang i årets løb	-344.751	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>933.551</b>	<b>1.256.136</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.095.683	-941.671
Årets af-/nedskrivninger	-76.440	-154.012
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	344.751	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-827.372</b>	<b>-1.095.683</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>106.179</b>	<b>160.453</b>

## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	382.506.416	371.396.985
Tilgang i årets løb	1.776.929	18.727.380
Afgang i årets løb	-4.452.961	-7.617.950
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>379.830.384</b>	<b>382.506.415</b>
Regulering til dagsværdi primo	31.147.585	11.635.015
Årets regulering til dagsværdi	10.753.070	18.798.163
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.283.039	714.407
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>40.617.616</b>	<b>31.147.585</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>420.448.000</b>	<b>413.654.000</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 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	6,13
Højeste afkastprocent	12,00
Laveste afkastprocent	3,50

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommens afkast og værdi kan geografisk opdeles således:

Område	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Afkast % t.kr.	Værdi pr. m <sup>2</sup> t.kr.
København	28.960	3,50	36.745
Hovedstadsområdet	29.034	6,00	19.950
Øvrige Sjælland	273.667	6,94	10.303
Nykøbing Falster	88.787	5,95	9.807

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:

Afkastprocent	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,13% + 0,50% = 6,63%	385.465	420.448	-34.983
6,13% + 0,25% = 6,38%	402.180	420.448	-18.268
6,13% - 0,25% = 5,88%	440.531	420.448	20.083
6,13% - 0,50% = 5,63%	462.714	420.448	42.266

## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	38.500	38.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.500</b>	<b>38.500</b>
Opskrivninger primo	406.910	442.137
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.384.086	-35.227
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.790.996</b>	<b>406.910</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.829.496</b>	<b>445.410</b>

### Associerede virksomheder:

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

## 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	254.179.211	7.114.733	247.064.478	220.287.118
Kreditinstitutter i øvrigt	13.287.019	13.287.019	0	0
Deposita	9.446.520	0	9.446.520	0
	<b>276.912.750</b>	<b>20.401.752</b>	<b>256.510.998</b>	<b>220.287.118</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 254.179 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 420.448 t.kr.

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

På selskabet ejendomme er tinglyst pantebreve på ialt t.kr. 6.221 vedrørende byfornyelseslån, hvor prioritetsydelseerne fuldt ud betales af offentlige myndigheder. Byfornyelseslånene medtages ikke som gældsforpligtelse.

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har en restløbetid på op til 65 måneder og en restforpligtelse på t.kr. 765.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. De associerede tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2020 i alt 8.467 t.kr.

#### Sambeskatning

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

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

### 9. Finansielle risici

#### Renterisici

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

## Noter

---

### 9. Finansielle risici (fortsat)

#### Renterisici (fortsat)

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. 1.093 pr. 31. december 2020.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Boserup Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

### 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 indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsjendomme 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 associerede virksomheder

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncern-goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# PENNEO

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

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

## Thomas Petersen (CVR valideret)

### Bestyrelsesformand

Serienummer: CVR:20265671-RID:75825683

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-04-23 09:33:59Z

NEM ID 

## Michael Boserup (CVR valideret)

### Direktør

Serienummer: CVR:20265671-RID:81966467

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-04-23 11:26:27Z

NEM ID 

## Michael Boserup (CVR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:20265671-RID:81966467

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-04-23 11:26:27Z

NEM ID 

## Maria-Louise Busk Rasmussen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-459774148781

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-04-24 05:51:47Z

NEM ID 

## Allan Østergaard Jørgensen (CVR valideret)

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision, Statsautoriserede Revisor...

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 78.143.xxx.xxx

2021-04-24 15:46:10Z

NEM ID 

## Michael Boserup (CVR valideret)

### Dirigent

Serienummer: CVR:20265671-RID:81966467

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-04-25 09:19:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SQ87Q-JTMOQ-ILHVX-81871-BGHPG-0NDY0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>