



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# BTT Bolig ApS

Bagsværd Hovedgade 130, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 35 41 54 40

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019.

---

Julian Tøpholm  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for BTT Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 29. maj 2019

**Direktion**

Julian Tøpholm



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i BTT Bolig ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BTT Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 29. maj 2019

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro  
statsautoriseret revisor  
mne33765



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BTT Bolig ApS Bagsværd Hovedgade 130 2880 Bagsværd  CVR-nr.: 35 41 54 40 Stiftet: 12. august 2013 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Julian Tøpholm, Malmlosevej 15 A, 2840 Holte
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomheder</b>	FSH2K ApS, Bagsværd AT-Invest ApS, Bagsværd Slangerupgade 44-46 ApS, Bagsværd
<b>Associerede virksomheder</b>	JUT Holding ApS, Holte J.P. Invest ApS, København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje investeringsejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi, og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 beregnet ved brug af en afkastbaseret model. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.991 t.kr. mod 2.492 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.341 t.kr. mod 5.568 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.990.834</b>	<b>2.491.503</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.929.460	6.621.894
2 Personaleomkostninger	-1.185.764	-761.161
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	449.421	47.819
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	890.001	130.070
Andre finansielle indtægter	0	60.612
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.567.253	-1.666.784
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.506.699</b>	<b>6.923.953</b>
4 Skat af årets resultat	834.376	-1.355.541
<b>Årets resultat</b>	<b>5.341.075</b>	<b>5.568.412</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	499.421	47.819
Udbytte for regnskabsåret	0	3.105.000
Overføres til overført resultat	4.841.654	2.415.593
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.341.075</b>	<b>5.568.412</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	300.000	0





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	41.800.000	58.565.702
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.800.000</u>	<u>58.565.702</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	647.240	97.819
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>647.240</u>	<u>97.819</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.447.240</u></b>	<b><u>58.663.521</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.120	7.646.909
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.586.957	12.079.832
Tilgodehavender i alt	<u>29.595.077</u>	<u>19.726.741</u>
Likvide beholdninger	2.033.690	7.983.218
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>31.628.767</u></b>	<b><u>27.709.959</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>74.076.007</u></b>	<b><u>86.373.480</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	90.000	90.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	547.240	47.819
9 Overført resultat	17.872.133	13.030.479
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.105.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.509.373</b>	<b>16.273.298</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.195.720	3.336.024
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.195.720</b>	<b>3.336.024</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.172.816	29.851.262
Gæld til pengeinstitutter	1.719.493	2.214.763
Deposita	669.665	782.814
Gæld til associerede virksomheder	20.854.754	27.749.731
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.098.056	4.901.977
Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.514.784	65.500.547
11 Gældsforpligtelser	500.000	561.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	222.530	102.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.250	45.000
Selskabsskat	168.776	495.030
Anden gæld	1.908.574	59.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.856.130	1.263.611
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>53.370.914</b>	<b>66.764.158</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>74.076.007</b>	<b>86.373.480</b>

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Avance ved salg af ejendomme	3.150.364	541.540
Årets værdiregulering	<u>779.096</u>	<u>6.080.354</u>
	<b><u>3.929.460</u></b>	<b><u>6.621.894</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.140.084	757.113
Pensioner	39.316	3.480
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.364</u>	<u>568</u>
	<b><u>1.185.764</u></b>	<b><u>761.161</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.567.253</u>	<u>1.666.784</u>
	<b><u>1.567.253</u></b>	<b><u>1.666.784</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	314.776	178.464
Årets regulering af udskudt skat	-1.140.304	1.177.077
Regulering af tidligere års skat	<u>-8.848</u>	<u>0</u>
	<b><u>-834.376</u></b>	<b><u>1.355.541</u></b>



	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	43.401.956	25.233.417
Tilgang i årets løb	230.679	25.830.995
Afgang i årets løb	<u>-11.813.182</u>	<u>-7.662.456</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>31.819.453</u></b>	<b><u>43.401.956</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	15.163.746	9.813.396
Årets regulering til dagsværdi	2.629.095	6.080.354
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-7.812.294</u>	<u>-730.004</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>9.980.547</u></b>	<b><u>15.163.746</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>41.800.000</u></b>	<b><u>58.565.702</u></b>

Investeringsejendomme, værdiansat til t.kr. 41.800, måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31 december 2018 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Investeringsejendommene består af 5 boligudlejningsejendomme herunder én ejendom med værelsesudlejning. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene for det kommende år. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand, ligesom der i 2018 er ansat en vicevært, der servicerer selskabets ejendomme.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Afkastkrav er med udgangspunkt heri fastsat til 5-7%.



## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	50.000	0
Tilgang i årets løb	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2018	547.240	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-50.000</u>	<u>47.819</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>497.240</u></b>	<b><u>47.819</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>647.240</u></b>	<b><u>97.819</u></b>

#### Tilknyttede virksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
FSH2K ApS	Bagsværd	100 %
AT-Invest ApS	Bagsværd	100 %
Slangerupgade 44-46 ApS	Bagsværd	100 %

### 7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>90.000</u></b>

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

Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	47.819	0
Resultatandel	<u>499.421</u>	<u>47.819</u>
	<b><u>547.240</u></b>	<b><u>47.819</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	13.030.479	10.614.886
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.841.654</u>	<u>2.415.593</u>
	<b><u>17.872.133</u></b>	<b><u>13.030.479</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2018	3.105.000	0
Udloddet udbytte	<u>-3.105.000</u>	<u>3.105.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.105.000</u></b>

## 11. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	500.000	20.186.315	22.672.815	30.412.262
Gæld til pengeinstitutter	0	0	1.719.493	2.214.763
Deposita	0	0	669.665	782.814
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.098.056</u>	<u>4.901.977</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>20.186.315</u></b>	<b><u>30.160.029</u></b>	<b><u>38.311.816</u></b>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.686 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 41.800 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BTT Bolig ApS 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.





## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Investeringsjendomme**

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

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 tilknyttede virksomheder**

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

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

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



### Egenkapital

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

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 BTT Bolig ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.”

## Julian Tøpholm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-796433464936

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-06-02 18:19:13Z

NEM ID 

## Elan Lieck Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-178527781778

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-06-02 18:30:05Z

NEM ID 

## Julian Tøpholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-796433464936

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-06-03 17:28:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DPVZT-45ZGH-5VNU1-SZDBF-7H4KD-S3L16

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>