



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. august 2020.

---

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 2019</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for BTT Bolig ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 19. august 2020

### Direktion

Julian Tøpholm

Jens Benzer Pedersen



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

---

### **Til kapitalejerne i BTT Bolig ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BTT Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 19. august 2020

### **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 Jens Benzer Pedersen
<b>Revision</b>	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomheder</b>	FSH2K ApS, Bagsværd AT-Invest ApS, Bagsværd Slangerupgade 44-46 ApS, Bagsværd
<b>Associeret virksomhed</b>	Gl. Torv 1 ApS, Bagsværd



## 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 2019 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 1.723 t.kr. mod 1.991 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.465 t.kr. mod 5.341 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.722.978</b>	<b>1.990.834</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	3.929.460
2 Personaleomkostninger	-1.249.375	-1.185.764
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.312.434	449.421
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.143.445	890.001
Andre finansielle indtægter	74.167	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.493.782	-1.567.253
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.509.867</b>	<b>4.506.699</b>
4 Skat af årets resultat	-44.462	834.376
<b>Årets resultat</b>	<b>1.465.405</b>	<b>5.341.075</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	300.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.312.434	499.421
Overføres til overført resultat	0	4.841.654
Disponeret fra overført resultat	-147.029	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.465.405</b>	<b>5.341.075</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	42.123.739	41.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.123.739</u>	<u>41.800.000</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.959.674	647.240
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	20.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.979.674</u>	<u>647.240</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>44.103.413</u></b>	<b><u>42.447.240</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.300	8.120
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.412.706	29.571.957
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.589.167	15.000
Tilgodehavende selskabsskat	133.538	0
Tilgodehavender i alt	<u>34.143.711</u>	<u>29.595.077</u>
Likvide beholdninger	<u>595.935</u>	<u>2.033.690</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>34.739.646</u></b>	<b><u>31.628.767</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>78.843.059</u></b>	<b><u>74.076.007</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	90.000	90.000
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.859.674	547.240
10 Overført resultat	17.725.104	17.872.133
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.674.778</b>	<b>18.509.373</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.195.720	2.195.720
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.195.720</b>	<b>2.195.720</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	21.566.695	22.172.816
Gæld til pengeinstitutter	1.212.892	1.719.493
Deposita	734.322	669.665
Gæld til associerede virksomheder	25.800.934	20.854.754
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.921.979	5.098.056
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt	54.236.822	50.514.784
12 Kortfristet del af langfristet gæld	500.000	500.000
Gæld til pengeinstitutter	401	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	278.490	222.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.250	56.250
Selskabsskat	0	168.776
Anden gæld	1.900.598	1.908.574
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.735.739	2.856.130
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>56.972.561</b>	<b>53.370.914</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>78.843.059</b>	<b>74.076.007</b>

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Avance ved salg af ejendomme	0	3.150.364
Årets værdiregulering	0	779.096
	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.929.460</b></u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.199.938	1.140.084
Pensioner	42.531	39.316
Andre omkostninger til social sikring	6.906	6.364
	<u><b>1.249.375</b></u>	<u><b>1.185.764</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.493.782	1.567.253
	<u><b>1.493.782</b></u>	<u><b>1.567.253</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	44.462	314.776
Årets regulering af udskudt skat	0	-1.140.304
Regulering af tidligere års skat	0	-8.848
	<u><b>44.462</b></u>	<u><b>-834.376</b></u>



	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	31.819.453	43.401.956
Tilgang i årets løb	323.738	230.679
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-11.813.182</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>32.143.191</u></b>	<b><u>31.819.453</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	9.980.548	15.163.746
Årets regulering til dagsværdi	0	2.629.095
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-7.812.294</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b><u>9.980.548</u></b>	<b><u>9.980.547</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>42.123.739</u></b>	<b><u>41.800.000</u></b>

Investeringsejendomme, værdiansat til t.kr. 42.124, måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 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 2019 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 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	150.000	50.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>100.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>150.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2019	497.240	547.240
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>1.312.434</u>	<u>-50.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>1.809.674</u></b>	<b><u>497.240</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>1.959.674</u></b>	<b><u>647.240</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
FSH2K ApS	Bagsværd	100 %
AT-Invest ApS	Bagsværd	100 %
Slangerupgade 44-46 ApS	Bagsværd	100 %
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	<u>20.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Gl. Torv 1 ApS	Bagsværd	40 %
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>90.000</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	547.240	47.819
Resultatandel	<u>1.312.434</u>	<u>499.421</u>
	<b><u>1.859.674</u></b>	<b><u>547.240</u></b>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	17.872.133	13.030.479
Årets overførte overskud eller underskud	-147.029	4.841.654
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	300.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>17.725.104</u></b>	<b><u>17.872.133</u></b>



## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>11. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2019	0	3.105.000
Udloddet udbytte	0	-3.105.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

## 12. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	22.066.695	500.000	21.566.695	19.627.445
Gæld til pengeinstitutter	1.212.892	0	1.212.892	0
Deposita	734.322	0	734.322	0
Gæld til associerede virksomheder	25.800.934	0	25.800.934	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.921.979	0	4.921.979	0
	<u>54.736.822</u>	<u>500.000</u>	<u>54.236.822</u>	<u>19.627.445</u>

## 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.067 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 42.124 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 og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### 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 og associerede 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

### 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 materielle anlægsaktiver, kapitalandele i datter- og assosocierede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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 og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede 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 tilknyttede virksomheder og 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.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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 kildeskatte 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.

### 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 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.”

## Jens Benzer Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-293273000029

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-08-27 17:01:11Z

NEM ID 

## Julian Tøpholm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-796433464936

IP: 37.96.xxx.xxx

2020-08-28 09:07:35Z

NEM ID 

## Elan Lieck Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-178527781778

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-28 09:28:54Z

NEM ID 

## Julian Tøpholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-796433464936

IP: 213.83.xxx.xxx

2020-08-28 10:01:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WXF1-75BQ7-2VZO4-56AV6-VY717-KKZ65

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>