



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

Fredskovhellet 2K, 3400 Hillerød

CVR-nr. 35 41 54 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2022.

Julian Tøpholm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 1. juli 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 1. juli 2022

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	BTT Bolig ApS Fredskovhellet 2K 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 35 41 54 40
	Stiftet: 12. august 2013
	Hjemsted: Hillerød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Julian Tøpholm Jens Benzer Pedersen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Dattervirksomheder	FSH2K ApS, Hillerød AT-Invest ApS, Hillerød Slangerupgade 44-46 ApS, Hillerød AG 51 ApS, Hillerød SK 4 ApS, Hillerød



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 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 731 t.kr. mod 1.502 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -341 t.kr. mod 4.269 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	731.026	1.502.222
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.234.180	1.947.925
2 Personaleomkostninger	-1.467.658	-1.242.605
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.750	-4.688
Driftsresultat	478.798	2.202.854
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-276.311	4.106.260
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.141.612	1.013.778
Andre finansielle indtægter	145.052	182.967
Nedskrivning af finansielle aktiver	-315.796	-1.316.754
Øvrige finansielle omkostninger	-1.491.624	-1.499.939
Resultat før skat	-318.269	4.689.166
Skat af årets resultat	-23.053	-420.310
Årets resultat	-341.322	4.268.856
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-273.311	4.056.260
Udbytte for regnskabsåret	0	3.300.000
Disponeret fra overført resultat	-68.011	-3.087.404
Disponeret i alt	-341.322	4.268.856
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	1.000.000	0



Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.312	89.062
4	Investeringsjendomme	<u>19.877.769</u>	<u>19.687.257</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.948.081</u>	<u>19.776.319</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.852.278	6.065.934
5	Kapitalinteresse	<u>0</u>	<u>20.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.852.278</u>	<u>6.085.934</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.800.359</u>	<u>25.862.253</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>24.400.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>24.400.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.300	8.300
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.742.573	22.227.616
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	4.757.134
	Tilgodehavende selskabsskat	0	138.344
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	451.418	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.517.186</u>	<u>15.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>38.719.477</u>	<u>27.146.394</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.647.063</u>	<u>1.584.697</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>40.366.540</u>	<u>53.131.091</u>
	Aktiver i alt	<u>66.166.899</u>	<u>78.993.344</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	90.000	90.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.642.623	5.915.934
Overført resultat	14.569.689	14.637.700
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.300.000
Egenkapital i alt	20.302.312	23.943.634
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	183.096	2.628.388
Hensatte forpligtelser i alt	183.096	2.628.388
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.489.582	21.038.400
Gæld til pengeinstitutter	169.012	696.479
Deposita	318.629	665.117
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	844.160	237.051
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.821.383	22.637.047
7 Kortfristet del af langfristet gæld	477.745	500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.100	270.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.500	122.500
Selskabsskat	2.647.920	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	224.202	0
Anden gæld	30.379.641	28.890.897
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	33.860.108	29.784.275
Gældsforpligtelser i alt	45.681.491	52.421.322
Passiver i alt	66.166.899	78.993.344

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	90.000	1.859.674	17.725.104	0	19.674.778
Resultatandel	0	4.056.260	-3.087.404	3.300.000	4.268.856
Egenkapital 1. januar 2021	90.000	5.915.934	14.637.700	3.300.000	23.943.634
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.300.000	-3.300.000
Resultatandel	0	-273.311	-68.011	0	-341.322
	90.000	5.642.623	14.569.689	0	20.302.312



Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Avance ved salg af ejendomme	1.234.180	0
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>1.947.925</u>
	<u>1.234.180</u>	<u>1.947.925</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.382.239	1.193.346
Pensioner	69.382	42.159
Andre omkostninger til social sikring	<u>16.037</u>	<u>7.100</u>
	<u>1.467.658</u>	<u>1.242.605</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021	93.750	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>93.750</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>93.750</u>	<u>93.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-4.688	0
Årets afskrivninger	<u>-18.750</u>	<u>-4.688</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-23.438</u>	<u>-4.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>70.312</u>	<u>89.062</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	18.872.574	32.143.191
Tilgang i årets løb	190.512	15.593
Overført til aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>-13.286.210</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>19.063.086</u>	<u>18.872.574</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	814.683	9.980.548
Årets regulering til dagsværdi	0	1.947.925
Overført til aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>-11.113.790</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>814.683</u>	<u>814.683</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>19.877.769</u>	<u>19.687.257</u>



Investeringsjendomme, værdiansat til t.kr. 19.878, måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31 december 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model, og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand. Investeringsjendommene består af 2 boligudlejningsejendomme herunder én ejendom med værelsesudlejning. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Investeringsjendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2021 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 markedsf forhold ved regnskabsårets udløb.

Afkastkrav er med udgangspunkt heri fastsat til 4,5-5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar 2021	20.000	20.000
Afgang i årets løb	-20.000	0
Kostpris 31. december 2021	0	20.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	20.000



Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2021	150.000	150.000		
Tilgang i årets løb	62.655	0		
Kostpris 31. december 2021	<u>212.655</u>	<u>150.000</u>		
Opskrivninger 1. januar 2021	5.915.934	1.809.674		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-276.311	4.106.260		
Opskrivninger 31. december 2021	<u>5.639.623</u>	<u>5.915.934</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>5.852.278</u>	<u>6.065.934</u>		
Tilknyttede virksomheder:				
	Hjemsted	Ejerandel		
FSH2K ApS	Hillerød	100 %		
AT-Invest ApS	Hillerød	100 %		
Slangerupgade 44-46 ApS	Hillerød	100 %		
AG 51 ApS	Hillerød	100 %		
SK 4 ApS	Hillerød	51 %		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	<u>31/12 2021</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2021</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	10.967.327	477.745	10.489.582	8.249.712
Gæld til pengeinstitutter	169.012	0	169.012	0
Deposita	318.629	0	318.629	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	844.160	0	844.160	0
	<u>12.299.128</u>	<u>477.745</u>	<u>11.821.383</u>	<u>8.249.712</u>
8. Oplysninger om dagsværdi				<u>Investerings-</u>
				<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021				<u>19.877.769</u>



Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.981 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.852 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.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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 kapitalinteressens 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 administrationsselskab 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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 kapitalinteresse.

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

Varebeholdninger (aktiver bestemt for salg)

Varebeholdninger omfatter investeringsejendomme bestemt for salg, der måles til nettorealisationseværdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger, som er omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationseværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

BTT Bolig ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med re-fusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Julian Tøpholm

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-796433464936
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2022 kl.: 07:34:41
Underskrevet med NemID

Jens Benzer Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-293273000029
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 08:21:36
Underskrevet med NemID

Elan Schapiro

Som Revisor NEM ID
RID: 1174558287756
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 13:39:17
Underskrevet med NemID

Julian Tøpholm

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-796433464936
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 16:36:17
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 562b63rZKwr247960012

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.