

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Hartzberg+

Hartzberg+
Øster Allé 56, 1, DK-2100 København Ø

T: +45 3672 0366
E: info@hartzbergplus.dk
W: hartzbergplus.dk

Årsrapport for 2016

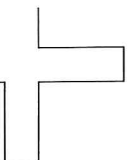
**Ejendomsaktieselskabet Bispensbo
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København V.
CVR-nr. 87 80 24 18**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 8/5 2017

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
 Årsregnskab for 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 20



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Ejendomsaktieselskabet Bispensbo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2017

Direktion:

Lone Meier Nielsen

Bestyrelse:

Henrik Ravnild

Lars Wilhelm

Lone Meier Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Bispensbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Bispensbo for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 8. maj 2017

Hartzberg+

CVR-nr. 17 25 09 81


Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsaktieselskabet Bispensbo
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København V.

CVR-nr.: 87 80 24 18
Stiftet: 10. oktober 1978
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Lone Meier Nielsen

Bestyrelse: Henrik Ravnild
Lars Wilhjelm
Lone Meier Nielsen

Revision: Hartzberg+
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 2.362.370 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 104.970.219 kr.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Forventninger til 2017

Forventningerne til 2017 er et resultat på niveau med 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Bispensbo for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 og nedskrivninger.

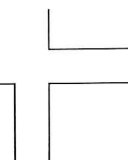
Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/ Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres i regnskabet med de lovpligtige hensættelser i henhold til Boligreguleringslovens §18 og §18B samt lejelovens §22. De afholdte vedligeholdelsesomkostninger bogføres på konto for vedligeholdelsesforpligtelser og nedbringer dermed denne hensættelse.

Nettoomsætning

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinsttab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

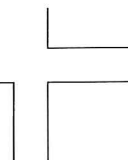
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning for koncernens tilknyttede virksomheder. Ejendomsaktieselskabet Bispensbo er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidraget mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattepligtigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdi fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Bruttoleje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Endelige medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat og vedligeholdelsesforpligtelser, jf. Boligreguleringslovens § 18 og 18b og lejelovens § 22. Hensatte forpligtelser måles til nominal værdi.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016

Note		2015 i 1.000 kr.
	BRUTTORESULTAT	3.838.864 4.824
1	Personaleomkostninger	-458.661 -599
	DRIFTSRESULTAT	3.380.203 4.225
	Andre finansielle indtægter	166.743 289
	Andre finansielle omkostninger	-347.666 -393
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	3.199.280 4.121
2	Skat af årets resultat	-836.910 -1.231
	ÅRETS RESULTAT	<u>2.362.370</u> <u>2.890</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Overført resultat	<u>2.362.370</u> <u>2.890</u>
	DISPONERET I ALT	<u>2.362.370</u> <u>2.890</u>

Balance pr. 31. december 2016
AKTIVER

Note		2015 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsejendomme	<u>180.482.000</u> <u>180.458</u>
		<u>180.482.000</u> <u>180.458</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>180.482.000</u> <u>180.458</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.938.832 3.596
	Periodeafgrænsningsposter	28.964 74
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	24.596 57
	Andre tilgodehavender	<u>6.469.575</u> <u>5.116</u>
		<u>10.461.967</u> <u>8.843</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>2.620.391</u> <u>1.552</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.082.358</u> <u>10.395</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>193.564.358</u></u> <u><u>190.853</u></u>

Balance pr. 31. december 2016
PASSIVER

Note		2015 i 1.000 kr.
4	EGENKAPITAL	
	Selskabskapital	1.800.000
	Overført resultat	<u>103.170.219</u>
	Egenkapital i alt	<u>104.970.219</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE	
	Hensættelser til udskudt skat	27.832.830
	Andre hensatte forpligtelser	<u>9.162.334</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>36.995.164</u>
5	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
	Gæld til realkreditinstitutter	6.854.504
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	23.690.593
	Deposita	<u>4.577.666</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.122.763</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
5	Kortfristet del af langfristet gæld	399.033
	Gæld til pengeinstitutter	15.036.895
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	283.699
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	42.654
	Selskabsskat	214.170
	Anden gæld	<u>499.761</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.476.212</u>
	PASSIVER I ALT	<u>193.564.358</u>
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	

Noter

		2015 i 1.000 kr.
1	PERSONALEOMKOSTNINGER	
	Lønninger og vederlag	1.620.022 1.416
	Pensioner	116.455 98
	Andre sociale omkostninger	6.815 7
	Øvrige personaleomkostninger	<u>-1.284.631</u> <u>-922</u>
		<u>458.661</u> <u>599</u>
	 Det gennemsnitlige antal beskæftigede	 <u>2</u> <u>2</u>
2	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	687.750 1.027
	Regulering af udskudt skat	<u>149.160</u> <u>204</u>
		<u>836.910</u> <u>1.231</u>

Noter

3	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	31-12-2016	31-12-2014
	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. januar 2016	44.573.452	44.532.502
	Tilgang i året	41.575	40.950
	Afgang i året	<u>-51.725</u>	<u>0</u>
			0
	Kostpris 31. december 2016	<u>44.563.302</u>	<u>44.573.452</u>
			0
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	135.884.243	135.884.243
	Regulering til dagsværdi	<u>34.455</u>	<u>0</u>
	Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>135.918.698</u>	<u>135.884.243</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>180.482.000</u>	<u>180.457.695</u>

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

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,75
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til at fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medfører et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering
0,25	169.202	180.482	11.280
-0,25	193.373	180.482	-12.891

Noter

4 EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	1.800.000	100.807.849	0	102.607.849
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.362.370</u>	<u>0</u>	<u>2.362.370</u>
Egenkapital, primo	<u><u>1.800.000</u></u>	<u><u>103.170.219</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>104.970.219</u></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Noter

5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Pr. 31.12.2016 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2015 i 1.000 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.253.537	399.033	5.258.372	7.652
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	23.690.593	0	23.690.593	23.691
Deposita	<u>4.577.666</u>	<u>0</u>	<u>4.577.666</u>	<u>4.227</u>
	<u>35.521.796</u>	<u>399.033</u>	<u>33.526.631</u>	<u>35.570</u>

Noter

6 EVENTUALFORPLIGTELSER

Ejendomsaktieselskabet Bispensbo indgår i dansk sambeskatning med datterselskaber, hvor Ejendomsaktieselskabet Bispensbo er administrationsselskab og hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

7 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til GI, 7.254 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 180.482 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for kreditfaciliteter i Handelsbanken deponeret ejerpantebreve store på kr. 400.000, kr. 6.084.242 og kr. 568.640 samt skadesløsbrev stort kr. 12.000.000. Alle med pant i investeringsejendom.

8 NÆRTSTÅENDE PARTER

Ejendomsaktieselskabet Bispensbo nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Financiera Dijon Limited

Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

Financiera Dijon Limited

Il Piazzette A, Suite 21

Tower Road

Sliema SLM 1607

Malta