

Ejendomsaktieselskabet Bispensbo

c/o Ejendomskontoret Vester Voldgade 104, st. th, 1552 København V

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 87 80 24 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsaktieselskabet Bispensbo.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 13. juni 2023

Direktion

Lone Meier Nielsen

Bestyrelse

Henrik Ravnild
Bestyrelsesformand

Lars Wilhjelm

Lone Meier Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Bispensbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Bispensbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 13. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Bispensbo c/o Ejendomskontoret Vester Voldgade 104, st. th 1552 København V
	CVR-nr.: 87 80 24 18
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Henrik Ravnild, Bestyrelsesformand Lars Wilhjelm Lone Meier Nielsen
Direktion	Lone Meier Nielsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem langtidsinvestering at eje og administrere fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er investeringsejendomme og værdiansættes til dagsværdi efter ÅRL § 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF-model. Diskonteringsrenten, der bruges hertil, er udtryk for den forrentning en investor skønnes årligt at ville kræve i forrentning kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

I en discounted cash flow-model til tilbagediskonteres de forventede fremtidige pengestrømme, hvilket dagsværdien er et udtryk for. I selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt en inflation på 3% og et vægtet afkast krav på 3,5% og et nettoafkast på 2,3% mod sidste år på 1,93%.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene er således påvirket af flere faktorer, hvor en af de væsentligste er den fastsatte diskonteringsrente, som er opgjort individuelt i de enkelte ejendomme. Der henvises til regnskabets note herom.

Der er derfor en naturlig iboende usikkerhed om værdiansættelsen, men det er ledelsens opfattelse, at der ikke er væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 9.206.650 kr. mod 7.918.415 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -40.518.310 kr. mod 110.617.417 kr. sidste år.

Stigningen i inflation til 3% og vægtet afkast på 3,5% har haft den konsekvens at ejendommen er faldet i værdiansættelse i år 2023 med kr. 57.317.981. Faldet har afsæt i stigende renter og stigende inflation henover 2022 samt generel usikkerhed på markedet, samt det faktum at udlejere ved lov blev pålagt ikke at hæve lejen med det fulde nettoprisindeks, som for en 2-årig periode blev begrænset til 4%, hvilket har en negativ effekt på de moderniserede lejemål, som reguleres i henhold til nettoprisindekset. Ydermere har der ikke været moderniseringer i det forgangne år.

Virksomhedens ejendom er en 100% beboelsesejendom.

Ejendommen, som er opført i 1920'erne og har energimærkning C, er særdeles velbeliggende på indre Østerbro med et stort udviklings-/moderniseringspotentiale på 6.929 m². Ledelsen forventer i 2023/2024 at udvikle uudnyttede etage m², samt opgradere ejendommen yderligere. Virksomheden lægger vægt på ved enhver ombygning at genanvende byggematerialer, samt at opgradere ejendommen yderligere. Ledelsen lægger vægt på ved enhver ombygning at genanvende byggematerialer.

Ejendommen har haft en tomgangsleje på under 1%. Ledelsen lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje for at opretholde standarden på lejlighederne. Genulejningsbestræbelser igangsættes straks efter en lejlighed opsiges.

Det er ledelsens vurdering, at der stadig er god efterspørgsel på velbeliggende boligejendomme, især fra udenlandske investorer. Den foreløbige effekt på markedet har været svagere end forventet, særlig i det centrale København og Østerbro.

Det synes derfor at 2023 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positiv, hvilket vil afspejles i 2023/2024

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	9.206.650	7.918.415
Værdiregulering af investeringsejendomme	-57.521.016	137.070.338
1 Personaleomkostninger	-2.634.222	-2.277.935
Resultat før finansielle poster	-50.948.588	142.710.818
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	301.114	292.344
3 Andre finansielle indtægter	12.326	0
Øvrige finansielle omkostninger	-874.202	-884.412
Resultat før skat	-51.509.350	142.118.750
4 Skat af årets resultat	10.991.040	-31.501.333
Årets resultat	-40.518.310	110.617.417
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	110.617.417
Disponeret fra overført resultat	-40.518.310	0
Disponeret i alt	-40.518.310	110.617.417

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	322.895.420	380.216.401
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>322.895.420</u>	<u>380.216.401</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>322.895.420</u>	<u>380.216.401</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	137.621	112.777
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	106.331
	Andre tilgodehavender	11.966.154	10.632.484
	Periodeafgrænsningsposter	38.213	31.474
	Tilgodehavender i alt	<u>12.141.988</u>	<u>10.883.066</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.084.959</u>	<u>7.574</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.226.947</u>	<u>10.890.640</u>
	Aktiver i alt	<u>339.122.367</u>	<u>391.107.041</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.800.000	1.800.000
Overført resultat	<u>226.029.130</u>	<u>266.547.437</u>
Egenkapital i alt	<u>227.829.130</u>	<u>268.347.437</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	57.863.802	70.230.546
Andre hensatte forpligtelser	<u>15.552.178</u>	<u>13.760.844</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>73.415.980</u>	<u>83.991.390</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.244.076	4.681.497
Kreditinstitutter i øvrigt	3.189.623	3.189.623
Gæld til pengeinstitutter	9.806.299	10.603.968
Deposita	2.796.061	2.350.248
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>2.795.494</u>	<u>2.876.918</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.831.553</u>	<u>23.702.254</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.275.392	1.222.364
Gæld til pengeinstitutter	0	137.472
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.367	230.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.096.945	12.807.749
Anden gæld	<u>652.000</u>	<u>667.675</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.045.704</u>	<u>15.065.960</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>37.877.257</u>	<u>38.768.214</u>
Passiver i alt	<u>339.122.367</u>	<u>391.107.041</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.800.000	266.547.440	268.347.440
Årets overførte overskud eller underskud	0	-40.518.310	-40.518.310
	<u>1.800.000</u>	<u>226.029.130</u>	<u>227.829.130</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.401.130	2.064.459
Pensioner	226.212	213.476
Andre omkostninger til social sikring	6.880	0
	<u>2.634.222</u>	<u>2.277.935</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renteindtægter fra H.C. Andersens Boulevard 39 A/S	301.114	292.344
	<u>301.114</u>	<u>292.344</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	12.073	0
Øvrige renteindtægter	253	0
	<u>12.326</u>	<u>0</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.375.704	1.138.248
Årets regulering af udskudt skat	-12.366.744	30.363.085
	<u>-10.991.040</u>	<u>31.501.333</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	54.389.443	54.243.381
Tilgang i årets løb	200.036	146.063
Kostpris 31. december 2022	<u>54.589.479</u>	<u>54.389.444</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	325.826.957	188.756.619
Årets regulering til dagsværdi	-57.521.016	137.070.338
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>268.305.941</u>	<u>325.826.957</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>322.895.420</u>	<u>380.216.401</u>

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 15-årig periode. Diskonteringsrenten fastsættes af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendommens beliggenhed, erfaringer ved køb og salg af tilsvarende ejendomme samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Ledelsen har fået beregninger udarbejdet af en ekstern Erhvervs mægler. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 15 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 15, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang. I modellen er større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer forudsat afholdt i den fastsatte 15-års periode, hvorfor der i terminalværdien alene indregnes ejers driftsudgifter og hensættelser til § 18b. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation, som fastsættes til 3%. Diskonteringsrenten er for året fastsat til 3,5%.

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på +0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på 49.804.229 kr.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +67.401.372 kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Bispensbo 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag for omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

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 mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme for en 15-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en Erhvervs mægler. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret 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”.

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsaktieselskabet Bispensbo hæfter som administrationselskab 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 refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 netto realisationsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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