

**Ejendomsaktieselskabet Bispensbo**

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

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 87 80 24 18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

---

**Henrik Ravnild**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 17. juni 2024

### Direktion

Lone Meier Schou  
Direktør

### Bestyrelse

Henrik Ravnild  
Bestyrelsesformand

Lars Wilhjelm

Lone Meier Schou

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Bispensbo

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Bispensbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 17. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg  
statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Bispensbo c/o Ejendomskontoret Vester Voldgade 104, st. th 1552 København V
	CVR-nr.: 87 80 24 18
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Ravnild, Bestyrelsesformand Lars Wilhjelm Lone Meier Schou
<b>Direktion</b>	Lone Meier Schou, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 11.621.740 kr. mod 11.408.336 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -25.337.332 kr. mod -40.518.310 kr. sidste år.

Virksomheden har for regnskabsåret benyttet ekstern uafhængig ekspert til vurdering af virksomhedens ejendom. Den uafhængige ekspert har benyttet DCF modellen.

Det er dog under alle omstændigheder op til ledelsen at vurdere de anvendte parametre og forudsætninger, vurderingsmanden har brugt.

I selskabets værdiansættelse er anvendt en inflation på 2% og et vægtet afkast krav på 4% og et nettoafkast på 3% mod sidste år. I 2022, ligeledes baseret på DCF-modellen blev anvendt en inflation på 3% og et vægtet afkast på 3,50% og et nettoafkast på 2,34%.

En inflation på 2% og vægtet afkast på 4 % har bevirket en nedskrevet værdi af ejendommen.

Faldet har afsæt i stigende renter samt en mere generel usikkerhed bl.a. på vigende salg af ejendomme og dermed en usikkerhed omkring prisfastsættelse på ejendommene. Dertil kommer at der ikke har været moderniseringer i det forgangne år. Der har der været en stigning i lejeindtægten på 2,54%.

2023 har været karakteriseret ved betydelige renteudsving. De store renteudsving har medført en relativ høj grad af usikkerhed for købere af fast ejendom, da lånevilkårene har ændret sig i løbet af købsprocessen. I takt med, at der af markedet forventes rentefald i 2024, vurderes det også, at dette vil forbedre lånevilkårene og således have positiv effekt på markedet.

Den centrale årsag til stilstanden i transaktionsvolumen er det høje renteniveau og den usikkerhed det medfører.

Udlejningsejendomme i København og på Østerbro har dog fastholdt et højt niveau og interesse for købere.

Det er virksomhedens vurdering, at der fremadrettet 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 2024 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positiv, hvilket vil afspejles i 2024/2025.

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



## Ledelsesberetning

---

### Ejendommen

Ejendommen er en 100% beboelsesejendom, som er opført i 20'erne med en energimærkning C. Ejendommen er særdeles velbeliggende på indre Østerbro, med et stort udviklingspotentiale/moderniseringspotentiale. Virksomheden forventer i 2024/2025 at fortsætte med at udvikle den uudnyttede tagetage m2, samt opgradere ejendommen yderligere. Virksomheden lægger vægt på ved enhver ombygning at genanvende byggematerialer.

Den klassiske ejendom indeholder store klassiske patricierlejligheder, med altaner både til gade og gård.

Ved ombygninger genbruges de fine gamle materialer. Dørgreb genskabes originalt, således at ejendommen fremstår som oprindeligt. Gården tilplantes så de er indbydende at sidde i eller betragte fra de store altaner.

Vi bestræber os på at øge ejendommens værdi gennem kundefokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften, hvilket danner grundlag for positive værdireguleringer af ejendommens værdi. Værdireguleringer såvel positive som negative som følge af udviklingen i priserne, renter m.v. på ejendomsmarkedet og på det finansielle marked.

Virksomhedens formål er langtidsinvestering i ejendomme.

### 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>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	11.621.740	11.408.336
Andre driftsindtægter	3.445.375	3.132.463
Andre eksterne omkostninger	-1.778.726	-1.677.225
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.779.944	-3.656.925
Værdiregulering af investeringsejendomme	-38.446.056	-57.521.016
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-28.937.611</b>	<b>-48.314.367</b>
1 Personaleomkostninger	-2.640.475	-2.634.222
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.298	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-31.592.384</b>	<b>-50.948.589</b>
3 Andre finansielle indtægter	165.301	12.326
2 Øvrige finansielle omkostninger	-562.566	-573.087
<b>Resultat før skat</b>	<b>-31.989.649</b>	<b>-51.509.350</b>
4 Skat af årets resultat	6.652.317	10.991.040
<b>Årets resultat</b>	<b>-25.337.332</b>	<b>-40.518.310</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-25.337.332	-40.518.310
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-25.337.332</b>	<b>-40.518.310</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.597	0
6	Investeringsejendomme	284.484.686	322.895.420
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>284.513.283</u>	<u>322.895.420</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>284.513.283</u></b>	<b><u>322.895.420</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	137.621
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	124.300	0
	Andre tilgodehavender	13.852.030	11.966.330
	Periodeafgrænsningsposter	31.654	38.213
	Tilgodehavender i alt	<u>14.007.984</u>	<u>12.142.164</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.938.209</u>	<u>4.084.959</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>22.946.193</u></b>	<b><u>16.227.123</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>307.459.476</u></b>	<b><u>339.122.543</u></b>

**Balance 31. december**

Passiver		2023	2022
Note		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.800.000	1.800.000
	Overført resultat	<u>200.691.798</u>	<u>226.029.130</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>202.491.798</u></b>	<b><u>227.829.130</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	49.716.893	57.863.802
	Andre hensatte forpligtelser	<u>17.602.481</u>	<u>15.552.178</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>67.319.374</u></b>	<b><u>73.415.980</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.949.722	4.244.076
8	Kreditinstitutter i øvrigt	3.189.623	3.189.623
9	Gæld til pengeinstitutter	9.204.825	9.806.299
	Deposita	3.097.108	2.796.061
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>2.701.851</u>	<u>2.795.496</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.143.129</u>	<u>22.831.555</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.013.592	1.275.392
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.217	21.365
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.489.854	13.096.945
	Selskabsskat	316.892	0
	Anden gæld	<u>619.620</u>	<u>652.176</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.505.175</u>	<u>15.045.878</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>37.648.304</u></b>	<b><u>37.877.433</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>307.459.476</u></b>	<b><u>339.122.543</u></b>

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.800.000	226.029.130	227.829.130
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-25.337.332</u>	<u>-25.337.332</u>
	<u><b>1.800.000</b></u>	<u><b>200.691.798</b></u>	<u><b>202.491.798</b></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.370.697	2.401.130
Pensioner	262.898	226.212
Andre omkostninger til social sikring	6.880	6.880
	<u>2.640.475</u>	<u>2.634.222</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	392.908	381.464
Andre finansielle omkostninger	169.658	191.623
	<u>562.566</u>	<u>573.087</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	165.301	12.073
Øvrige renteindtægter	0	253
	<u>165.301</u>	<u>12.326</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.494.592	1.375.704
Årets regulering af udskudt skat	-8.146.909	-12.366.744
	<u>-6.652.317</u>	<u>-10.991.040</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	42.895	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>42.895</u>	<u>0</u>
Årets opskrivning	-14.298	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-14.298</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>28.597</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	54.589.479	54.389.443
Tilgang i årets løb	<u>35.322</u>	<u>200.036</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>54.624.801</u></b>	<b><u>54.589.479</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	268.305.941	325.826.957
Årets regulering til dagsværdi	<u>-38.446.056</u>	<u>-57.521.016</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>229.859.885</u></b>	<b><u>268.305.941</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>284.484.686</u></b>	<b><u>322.895.420</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 11.446 m<sup>2</sup> beliggende i København.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveaue.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	15
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2%
Vækst i lejeindtægterne i terminalperioden	2%
Vægtet diskonteringsfaktor, bolig	6%
Inflation	2%
Vægtet exit yield (afrundet)	4%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m<sup>2</sup>) 24.855

## Noter

---

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommen.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 284.485 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 66.713 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 20.397 t.kr.

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>3.949.722</u>	<u>4.244.076</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.039.752</u>	<u>3.334.106</u>

### 8. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>3.189.623</u>	<u>3.189.623</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.189.623</u>	<u>3.189.623</u>

### 9. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>9.204.825</u>	<u>9.806.299</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.283.385</u>	<u>7.013.385</u>

### 10. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>284.484.686</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-38.446.056</u>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.053 t.kr. og skadeløsbrev på t.kr. 12.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.



## Noter

---

### 12. 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

### 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 mellemværende med lejere.

### Andre driftsindtægter

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

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

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.

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 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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