

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

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2022.

---

**Henrik Ravnild**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 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.

København V, den 22. juni 2022

### Direktion

Lone Meier Nielsen

### Bestyrelse

Henrik Ravnild  
Bestyrelsesformand

Lars Wilhjelm

Lone Meier Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Bispensbo

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Bispensbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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 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 22. juni 2022

### **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 - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Ravnild, Bestyrelsesformand Lars Wilhjelm Lone Meier Nielsen
<b>Direktion</b>	Lone Meier Nielsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er 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 cash flow-model til tilbagediskonterer man de forventede fremtidige pengestrømme, hvilket markedsværdien er et udtryk for. I selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt en diskonteringsrente på 3 % samt en inflation på 3 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor man benyttede en afkastbaseret model. Ledelsen mener en DCF-model giver et mere retvisende billede.

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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.103.131 kr. mod 4.032.174 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 110.617.417 kr. mod 36.230.289 kr. sidste år. 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.103.131</b>	<b>4.032.174</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	137.070.338	43.856.646
1 Personaleomkostninger	<u>-462.651</u>	<u>-536.211</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>142.710.818</b>	<b>47.352.609</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	292.344	296.963
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-884.412</u>	<u>-880.431</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>142.118.750</b>	<b>46.769.141</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-31.501.333</u>	<u>-10.538.852</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>110.617.417</u></b>	<b><u>36.230.289</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>110.617.417</u>	<u>36.230.289</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>110.617.417</u></b>	<b><u>36.230.289</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	380.216.401	243.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>380.216.401</u>	<u>243.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>380.216.401</u></b>	<b><u>243.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	112.777	43.025
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	106.331	92.268
	Andre tilgodehavender	2.139.968	1.852.816
	Periodeafgrænsningsposter	31.474	33.093
	Tilgodehavender i alt	<u>2.390.550</u>	<u>2.021.202</u>
4	Likvide beholdninger	<u>8.500.090</u>	<u>8.453.344</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.890.640</u></b>	<b><u>10.474.546</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>391.107.041</u></b>	<b><u>253.474.546</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.800.000	1.800.000
Overført resultat	266.547.437	155.930.021
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>268.347.437</b>	<b>157.730.021</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	70.230.546	39.867.461
Andre hensatte forpligtelser	13.760.844	12.562.896
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>83.991.390</b>	<b>52.430.357</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.071.397	5.534.053
Kreditinstitutter i øvrigt	3.189.623	6.189.623
Deposita	2.350.248	2.319.438
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.876.918	2.823.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.700	191.465
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.718.886	17.057.827
Gæld til pengeinstitutter	11.573.904	12.224.171
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.807.749	13.184.708
Anden gæld	667.675	847.462
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.049.328	26.256.341
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.768.214</b>	<b>43.314.168</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>391.107.041</b>	<b>253.474.546</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	1.800.000	155.930.020	157.730.020
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>110.617.417</u>	<u>110.617.417</u>
	<b><u>1.800.000</u></b>	<b><u>266.547.437</u></b>	<b><u>268.347.437</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.076.959	2.087.545
Pensioner	213.476	214.348
Andre omkostninger til social sikring	0	5.221
Administrationsbidrag	<u>-1.827.784</u>	<u>-1.770.903</u>
	<b><u>462.651</u></b>	<b><u>536.211</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.138.082	686.730
Årets regulering af udskudt skat	30.363.085	9.852.122
Regulering af tidligere års skat	<u>166</u>	<u>0</u>
	<b><u>31.501.333</u></b>	<b><u>10.538.852</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	54.243.381	54.112.027
Tilgang i årets løb	<u>146.063</u>	<u>131.354</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>54.389.444</u></b>	<b><u>54.243.381</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	188.756.619	144.899.973
Årets regulering til dagsværdi	<u>137.070.338</u>	<u>43.856.646</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>325.826.957</u></b>	<b><u>188.756.619</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>380.216.401</u></b>	<b><u>243.000.000</u></b>

## Noter

### 3. 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%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor man benyttede en afkastbaseret model.

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på +0,5% (3,5%) vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -66.226.731 kr.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% (2,5%) vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +94.035.068 kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Likvide beholdninger</b>		
Kontantbeholdning	122	122
Bankindestående	7.452	2.452
Indestående hos Grundejernes Investeringsfond	<u>8.492.516</u>	<u>8.450.770</u>
	<b><u>8.500.090</u></b>	<b><u>8.453.344</u></b>

### 5. 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.

## Noter

---

### 6. Eventualposter Sambeskatning

Ejendomsaktieselskabet Bispensbo indgår i dansk sambeskatning med tilknyttede virksomheder, hvor Ejendomsaktieselskabet Bispensbo er administrationsselskab og hæfter 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 tilbageførslers 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 vedvarende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### 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.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles på grundlakudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsr 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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 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 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 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.

## Lone Meier Nielsen

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-277072976541  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 12:05:35  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lone Meier Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-277072976541  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 12:05:35  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Ravnild

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-821540038998  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 09:11:04  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Wilhjem

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-707693001839  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 11:16:01  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Hans Peter Hartzberg

Som Revisor  
RID: 26054680  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 10:01:48  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Ravnild

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-821540038998  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 11:27:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 11fe9bgyMxY247890411