

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

Årsrapport

2024

CVR-nr. 87 80 24 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2025.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 23. juni 2025

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 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere 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 23. juni 2025

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 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Henrik Ravnild, Bestyrelsesformand Lars Wilhjelm Lone Meier Schou
Direktion	Lone Meier Schou, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af langtidsinvestering at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 11.719.687 kr. mod 11.621.740 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.023.632 kr. mod -25.337.332 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 3,21% mod sidste år på 3,00%, hvilket har bevirket en nedskrevet værdi af ejendommen. Faldet har afsæet i mange gennemgribende moderniseringer henover 2024 hvilket har betydet større tomgangsleje samt hensættelse til udskiftning af stigstreng m.v. trods en generel stigning i lejeindtægten på 3,91%.

2024 har forsat været karakteriseret ved 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 2025, vurderes det også, at dette vil forbedre lånevilkårene og således have positiv effekt.

Den centrale årsag til stilstanden i transaktionsvolumen er det høje renteniveau og den usikkerhed det medfører, dette forventes forbedret i løbet af 2025.

Udlejningsejendomme i København og på Østerbro har fastholdt et relativt højt niveau og interesse fra interesserede 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, specielt i det centrale København og Østerbro.

Det synes derfor at 2025 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positiv.

Ejendommen har haft mere end 1% i tomgangsleje grundet mange moderniseringer.

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.

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 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.

Ledelsesberetning

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsætning	11.719.687	11.621.740
Andre driftsindtægter	3.503.981	3.445.375
Andre eksterne omkostninger	-1.930.796	-1.778.726
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-10.313.624	-3.779.944
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.192.402	-38.446.056
Bruttoresultat	1.786.846	-28.937.611
1 Personaleomkostninger	-2.767.220	-2.640.475
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.298	-14.298
Resultat før finansielle poster	-994.672	-31.592.384
Andre finansielle indtægter	222.559	165.301
2 Øvrige finansielle omkostninger	-597.951	-562.566
Resultat før skat	-1.370.064	-31.989.649
3 Skat af årets resultat	346.432	6.652.317
Årets resultat	-1.023.632	-25.337.332
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.023.632	-25.337.332
Disponeret i alt	-1.023.632	-25.337.332

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.299	28.597
5 Investeringsejendomme	283.383.106	284.484.686
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>283.397.405</u>	<u>284.513.283</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>283.397.405</u>	<u>284.513.283</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	82.944	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	238.238	124.300
Andre tilgodehavender	13.950.512	13.852.030
Periodeafgrænsningsposter	194.355	31.654
Tilgodehavender i alt	<u>14.466.049</u>	<u>14.007.984</u>
Likvide beholdninger	<u>8.363.341</u>	<u>8.938.209</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.829.390</u>	<u>22.946.193</u>
Aktiver i alt	<u>306.226.795</u>	<u>307.459.476</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.800.000	1.800.000
	Overført resultat	199.668.166	200.691.798
	Egenkapital i alt	<u>201.468.166</u>	<u>202.491.798</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	49.409.643	49.716.893
	Andre hensatte forpligtelser	17.370.459	17.602.481
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>66.780.102</u>	<u>67.319.374</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.710.744	3.949.724
7	Kreditinstitutter i øvrigt	3.189.623	3.189.623
8	Gæld til pengeinstitutter	8.442.730	9.204.825
9	Deposita	2.817.193	3.097.108
10	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.197.471	2.701.851
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.357.761</u>	<u>22.143.131</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	976.987	1.013.590
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.560	65.217
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.894.549	13.489.854
	Selskabsskat	0	316.892
	Anden gæld	1.566.670	619.620
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.620.766</u>	<u>15.505.173</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.978.527</u>	<u>37.648.304</u>
	Passiver i alt	<u>306.226.795</u>	<u>307.459.476</u>

11 Oplysninger om dagsværdi

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	1.800.000	200.691.798	202.491.798
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.023.632	-1.023.632
	<u>1.800.000</u>	<u>199.668.166</u>	<u>201.468.166</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.498.111	2.370.697
Pensioner	271.809	262.898
Andre omkostninger til social sikring	<u>-2.700</u>	<u>6.880</u>
	<u>2.767.220</u>	<u>2.640.475</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	404.696	392.908
Andre finansielle omkostninger	<u>193.255</u>	<u>169.658</u>
	<u>597.951</u>	<u>562.566</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-39.182	1.494.592
Årets regulering af udskudt skat	<u>-307.250</u>	<u>-8.146.909</u>
	<u>-346.432</u>	<u>-6.652.317</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	42.895	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>42.895</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>42.895</u>	<u>42.895</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-14.298	0
Årets afskrivninger	<u>-14.298</u>	<u>-14.298</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-28.596</u>	<u>-14.298</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>14.299</u>	<u>28.597</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	54.624.801	54.589.479
Tilgang i årets løb	<u>90.822</u>	<u>35.322</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>54.715.623</u>	<u>54.624.801</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	229.859.885	268.305.941
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.192.402</u>	<u>-38.446.056</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>228.667.483</u>	<u>229.859.885</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>283.383.106</u>	<u>284.484.686</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 11.466 m² beliggende på Østerbro, i København. Ejendommen har 78 beboelseslejemål.

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	15	15
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	2%	2%
Vækst i lejeindtægterne i terminalperioden, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	2%	2%
Diskonteringsfaktor, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6%	6%
Nettostartsforrentning	3,21%	3,0%

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	24.559	24.855
------------------------------------------------------------------------------	--------	--------

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 283.383.t.kr. pr. 31. december 2024. 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 65.611 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 21.498 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.954.159	4.232.954
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-243.415</u>	<u>-283.230</u>
	<u>3.710.744</u>	<u>3.949.724</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.689.088</u>	<u>3.039.752</u>
7. 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>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	9.176.302	9.935.185
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-733.572</u>	<u>-730.360</u>
	<u>8.442.730</u>	<u>9.204.825</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.452.848</u>	<u>6.283.385</u>
9. Deposita		
Deposita i alt	<u>2.817.193</u>	<u>3.097.108</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.817.193</u>	<u>3.097.108</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
10. Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	<u>3.197.471</u>	<u>2.701.851</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.197.471</u>	<u>2.701.851</u>
11. Oplysninger om dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024		<u>283.383.106</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-1.192.402</u>
12. 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.		
13. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet er administrationsselskab 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter. Selskabet fungerer som administrationselskab for andre selskaber med tilknytning til selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 nettopengestrømme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.