

# **BODA Ejendomme A/S**

**Egegårdsvej 20,, Hjallesø, 5260 Odense S**

**CVR-nr. 12 26 00 08**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2020.

---

**Dan Svenningsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for BODA Ejendomme A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 10. juli 2020

### Direktion

Dan Svenningsen  
Direktør

### Bestyrelse

Martin Johan Justesen  
Formand

Mark Lisberg Christensen

Dan Svenningsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i BODA Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BODA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 10. juli 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Jan Tønnesen**

statsautoriseret revisor  
mne9459

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BODA Ejendomme A/S Egegårdsvej 20, Hjallese 5260 Odense S
	CVR-nr.: 12 26 00 08 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Martin Johan Justesen, Formand Mark Lisberg Christensen Dan Svenningsen
<b>Direktion</b>	Dan Svenningsen, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejnings- og investeringsvirksomhed.

Udlejningsvirksomheden er koncentreret om udlejning af ejendomme til bolig og erhverv.

### Fusion

Ledelsen har i regnskabsåret 2019 fusioneret Jervelundhaven ApS og Boda Ejendomme ApS ved en lodret fusion med det sidstnævnte som det fortsættende selskab.

Fusionen er gennemført som en skattefri fusion og med virkning pr. 1/1-2019.

Virksomhedssammenslutningen er gennemført med anvendelse af "Book-value" metoden på tidspunktet, hvor Boda Ejendomme ApS opnår kontrol.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 13.299 t.kr. mod 16.072 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 14.434 t.kr. mod 10.716 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ledelse kan ikke på nuværende tidspunkt vurdere effekten af udviklingen omkring Covid-19, der er fundet sted efter årsregnskabsårets udløb. Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BODA Ejendomme A/S 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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. juli 2017 - 31. december 2018.

### 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.

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

### Virksomhedssammenslutning

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses som gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter som indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 fremadrettet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 %

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

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2019 - 31/12 2019 kr.	1/7 2017 - 31/12 2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.299.284</b>	<b>16.071.785</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.776.176	4.187.799
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.299	-13.411
<b>Driftsresultat</b>	<b>23.059.161</b>	<b>20.246.173</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	125.761	215.893
Andre finansielle indtægter	78.912	119.982
1 Øvrige finansielle omkostninger	-4.753.469	-6.522.609
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.510.365</b>	<b>14.059.439</b>
Skat af årets resultat	-4.075.866	-3.343.167
<b>Årets resultat</b>	<b>14.434.499</b>	<b>10.716.272</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	14.434.499	10.716.272
<b>Disponeret i alt</b>	<b>14.434.499</b>	<b>10.716.272</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	61.482	77.781
3 Investeringsejendomme	396.073.158	303.448.333
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>396.134.640</u>	<u>303.526.114</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>7.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>396.134.640</u></b>	<b><u>303.533.114</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	640.103	780.197
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.723.229	430.364
Andre tilgodehavender	182.632	559.593
Periodeafgrænsningsposter	252.996	453.283
Tilgodehavender i alt	<u>8.798.960</u>	<u>2.223.437</u>
Likvide beholdninger	<u>2.405.140</u>	<u>82.468</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.204.100</u></b>	<b><u>2.305.905</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>407.338.740</u></b>	<b><u>305.839.019</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	3.152.000	3.152.000
5 Overført resultat	72.533.582	58.099.084
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>75.685.582</b>	<b>61.251.084</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.222.847	11.168.650
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.222.847</b>	<b>11.168.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	250.194.551	215.471.054
Deposita	5.989.065	5.191.746
Anden gæld	2.066.330	2.227.091
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	258.249.946	222.889.891
6 Kortfristet del af langfristet gæld	3.507.381	3.799.785
Gæld til pengeinstitutter	164.933	164.472
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.282.751	2.062.858
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.890.156	0
Selskabsskat	2.096.138	2.376.210
Anden gæld	32.239.006	2.126.069
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.180.365	10.529.394
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>314.430.311</b>	<b>233.419.285</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>407.338.740</b>	<b>305.839.019</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		



## Noter

	1/1 2019 - 31/12 2019 kr.	1/7 2017 - 31/12 2018 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	379.493	29.243
Andre finansielle omkostninger	4.373.976	6.493.366
	<b>4.753.469</b>	<b>6.522.609</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	468.852	431.727
Tilgang i årets løb	0	37.125
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>468.852</b>	<b>468.852</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-391.071	-377.660
Årets afskrivninger	-16.299	-13.411
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-407.370</b>	<b>-391.071</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>61.482</b>	<b>77.781</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	261.104.423	262.924.353
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	45.316.541	0
Tilgang i årets løb	31.008.375	14.911.745
Afgang i årets løb	-9.235.667	-16.731.675
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>328.193.672</b>	<b>261.104.423</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	42.343.910	38.485.548
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	18.365.965	0
Årets regulering til dagsværdi	9.314.060	6.369.615
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-2.144.449	-2.511.253
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>67.879.486</b>	<b>42.343.910</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>396.073.158</b>	<b>303.448.333</b>

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 24 ejendomme hvoraf 8.699 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 20.984 kvm som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense, Svendborg, Rudkøbing, Kolding og København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastskrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 4,25 - 4,75%
- Boligejendomme beliggende i Svendborg 5,00 % - 5,75 %
- Erhvervsnejendomme beliggende i Svendborg 5,75% - 7,00%
- Boligejendomme beliggende i Rudkøbing 7,5%
- Erhvervsnejendomme beliggende i Rudkøbing 7,5%
- Boligejendomme beliggende i Faaborg 6,00%
- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,00%
- Boligejendomme beliggende i København Centrum 3,5%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,58 % pr. 31.12.2018 (5,09 % pr. 31.12.2018), og driftsresultatet er opgjort til t.kr. 17.550.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 61.513 t.kr.

## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	3.152.000	3.152.000		
	<b>3.152.000</b>	<b>3.152.000</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2019	58.099.083	47.382.812		
Årets overførte overskud eller underskud	14.434.499	10.716.272		
	<b>72.533.582</b>	<b>58.099.084</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2019 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	253.541.171	3.346.620	250.194.551	234.010.239
Deposita	5.989.065	0	5.989.065	0
Anden gæld	2.227.091	160.761	2.066.330	1.423.285
	<b>261.757.327</b>	<b>3.507.381</b>	<b>258.249.946</b>	<b>235.433.524</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 255.847 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 396.073 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 18.310 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 17.235 til sikkerhed for koncernselskabers og selskabets bankgæld og t.kr. 575 til sikkerhed for ejerforeninger.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet kaution for koncernselskabers prioritetsgæld for nominel t.kr. 142.129.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Amvest ApS, CVR-nr. 29836736 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mark Lisberg Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BODA Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-248383963460

IP: 2.130.xxx.xxx

2020-07-10 10:56:40Z

NEM ID 

## Dan Svenningsen

### Direktør

På vegne af: BODA Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-377472030666

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-07-10 11:34:29Z

NEM ID 

## Dan Svenningsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BODA Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-377472030666

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-07-10 11:34:29Z

NEM ID 

## Martin Johan Justesen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: BODA Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-983893057210

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-07-11 12:12:35Z

NEM ID 

## Jan Tønnesen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 2.109.xxx.xxx

2020-07-11 13:46:05Z

NEM ID 

## Dan Svenningsen

### Dirigent

På vegne af: BODA Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-377472030666

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-07-11 13:49:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZMFMX-F37AP-QTEZE-P0382-8E30T-8H6XS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>