



Ejendomsselskabet Korsdal A/S

C.F. Tietgens Boulevard 30
5220 Odense SØ
CVR-nr. 28846894

Årsrapport 01.01.2020 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.01.2021

Millie Korsdal Johansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	9
Koncernens balance pr. 30.09.2020	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	18
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2020	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Korsdal A/S
C.F. Tietgens Boulevard 30
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 28846894
Hjemsted: Odense SØ
Regnskabsår: 01.01.2020 - 30.09.2020

Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen, formand
Lisa Korsdal Johansen
Millie Korsdal Johansen

Direktion

Millie Korsdal Johansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.09.2020 for Ejendomsselskabet Korsdal A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.01.2021

Direktion

Millie Korsdal Johansen

Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen
formand

Lisa Korsdal Johansen

Millie Korsdal Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Korsdal A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Korsdal A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.09.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.09.2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet og koncernen er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revision. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet var underlagt udvidet gennemgang og dermed ikke er revideret efter de internationale revisionsstandarder, som det også fremgår af regnskabet.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

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

Vores ansvar er herudover 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 22.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	55.336	35.642	17.339	11.471	10.645
Driftsresultat	50.016	32.740	15.860	10.482	9.707
Resultat af finansielle poster	(10.948)	(8.953)	(2.620)	(1.087)	(708)
Årets resultat	30.514	18.551	10.321	7.323	7.020
Balancesum	1.285.361	359.783	357.525	165.519	158.190
Investeringer i materielle aktiver	932.474	0	277.700	9.230	0
Egenkapital	155.083	82.027	63.476	59.155	57.832
Pengestrømme fra driftsaktivitet	34.537	(30.153)	I/A	I/A	I/A
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(183.300)	121	I/A	I/A	I/A
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	150.511	30.223	I/A	I/A	I/A
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	25,74	25,50	16,83	12,52	12,6
Soliditetsgrad (%)	12,07	22,80	17,75	35,74	36,56

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Hovedtal fra 2016-2019 omfatter alene moderselskabet, da koncernetablering først er sket 29.05.2020.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme og besiddelse af kapitalandele i datterselskaber. Datterselskabernes hovedaktivitet er som moderselskabet udlejning af erhvervsejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt regnskabsår fra 31.12 til 30.09 med en omlægningsperiode fra 01.01. - 30.09.2020, i forbindelse med opkøb af tre nye datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabet og koncernen har realiseret et overskud på 30.514 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Opkøb af datterselskaber har styrket koncernens indtjening.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er for selskabet og koncernen ikke usikkerhed vedrørende indregning og måling.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning og måling, udover at anvendt regnskabspraksis i datterselskaber, i forbindelse med koncernetablering, er ændret således at de følger moderselskabets regnskabstraksis.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat for regnskabsåret 2020/21 på ca. 50 mio. kr.

Særlige risici

Koncernen er underlagt den generelle renterisici, som bestemmes af de finansielle markeder. Koncernen har ikke anvendt finansielle instrumenter til sikring af renten på langfristede lån. Koncernen arbejder løbende med låneaftaler, hvor renten aftales for en årrække.

Koncernen arbejder løbende på at formindske sin risiko for tab og tomgang på lejemål via spredning i kundeporteføljen, samtidigt har koncernen fokus på tilpasning af lejeaftaler til et attraktivt lejeniveau.

Koncernen har ikke nogen særlige risici.

Videnressourcer

Det er koncernens ambition løbende at kunne tiltrække og fastholde de rigtige kompetencer i forhold til, at udvikle koncernens aktiviteter og forretningsgrundlag.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		55.335.996	35.642.109
Af- og nedskrivninger		(5.319.598)	(2.901.843)
Driftsresultat		50.016.398	32.740.266
Andre finansielle indtægter	2	83.459	54.968
Andre finansielle omkostninger	3	(11.031.545)	(9.008.092)
Resultat før skat		39.068.312	23.787.142
Skat af årets resultat	4	(8.554.185)	(5.236.639)
Årets resultat	5	30.514.127	18.550.503

Koncernens balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		1.271.193.234	353.850.699
Materielle aktiver under udførelse		9.811.977	0
Materielle aktiver	6	1.281.005.211	353.850.699
Anlægsaktiver		1.281.005.211	353.850.699
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.347.302	686.993
Andre tilgodehavender		1.623.534	4.215.946
Tilgodehavende skat		0	599.690
Tilgodehavender		2.970.836	5.502.629
Likvide beholdninger		1.384.935	430.000
Omsætningsaktiver		4.355.771	5.932.629
Aktiver		1.285.360.982	359.783.328

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		153.882.878	80.826.643
Egenkapital		155.082.878	82.026.643
Udskudt skat	7	26.039.195	17.665.700
Hensatte forpligtelser		26.039.195	17.665.700
Gæld til realkreditinstitutter		415.012.005	112.178.290
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Deposita		11.924.264	2.123.007
Langfristede gældsforpligtelser	8	470.687.876	158.052.904
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	26.939.805	6.861.651
Bankgæld		0	792.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.490	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.914.070	659.444
Skyldig skat		12.955.628	0
Anden gæld	9	585.713.040	93.724.136
Kortfristede gældsforpligtelser		633.551.033	102.038.081
Gældsforpligtelser		1.104.238.909	260.090.985
Passiver		1.285.360.982	359.783.328
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		
Koncernforhold	15		
Dattervirksomheder	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	80.826.643	82.026.643
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	42.542.108	42.542.108
Årets resultat	0	30.514.127	30.514.127
Egenkapital ultimo	1.200.000	153.882.878	155.082.878

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Driftsresultat		50.016.398	32.740.266
Af- og nedskrivninger		5.319.598	2.901.843
Ændringer i arbejdskapital	10	(9.549.652)	(52.385.017)
Pengestrømme vedrørende primær drift		45.786.344	(16.742.908)
Modtagne finansielle indtægter		83.459	54.968
Betalte finansielle omkostninger		(11.031.545)	(9.008.092)
Refunderet/(betalt) skat		(301.000)	(4.457.096)
Pengestrømme vedrørende drift		34.537.258	(30.153.128)
Køb mv. af materielle aktiver		(16.699.373)	0
Salg af materielle aktiver		0	120.600
Netto investering ved virksomhedsopkøb, jf. note 11		(166.600.753)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(183.300.126)	120.600
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(148.762.868)	(30.032.528)
Optagelse af lån		166.600.753	34.085.000
Afdrag på lån mv.		(16.090.100)	(3.862.212)
Pengestrømme vedrørende finansiering		150.510.653	30.222.788
Ændring i likvider		1.747.785	190.260
Likvider primo		(362.850)	(553.110)
Likvider ultimo		1.384.935	(362.850)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.384.935	430.000
Kortfristet gæld til banker		0	(792.850)
Likvider ultimo		1.384.935	(362.850)

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Renteindtægter i øvrigt	83.459	54.968
	83.459	54.968

3 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	11.031.545	9.008.092
	11.031.545	9.008.092

4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	6.171.696	3.609.209
Ændring af udskudt skat	2.382.489	1.627.430
	8.554.185	5.236.639

5 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	30.514.127	18.550.503
	30.514.127	18.550.503

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	370.059.037	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	915.774.737	0
Tilgange	6.887.396	9.811.977
Kostpris ultimo	1.292.721.170	9.811.977
Af- og nedskrivninger primo	(16.208.338)	0
Årets afskrivninger	(5.319.598)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(21.527.936)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.271.193.234	9.811.977

7 Udskudt skat

	2020 kr.
Bevægelser i året	
Primo	17.665.700
Indregnet i resultatopgørelsen	2.382.489
Tilgang ved virksomhedskøb	5.991.006
Ultimo	26.039.195

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver, og andre hensatte forpligtelser.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	26.939.805	6.861.651	415.012.005	278.077.969
Bankgæld	0	0	43.751.607	
Deposita	0	0	11.924.264	
	26.939.805	6.861.651	470.687.876	278.077.969

9 Anden gæld

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbevis fra Boka Holding A/S på 202.908 t.kr., og anden gæld til Boka Holding A/S på 320.555 t.kr. Gæld til Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS indgår med 51.575 t.kr.

10 Ændring i arbejdskapital

	2020	2019
	kr.	kr.
Ændring i tilgodehavender	4.840.109	(4.258.779)
Ændring i leverandørgæld mv.	(14.389.761)	(48.126.238)
	(9.549.652)	(52.385.017)

11 Andre pengestrømme vedrørende investeringer

Netto investering ved virksomhedsopkøb:

	2.020
	Kr.
Ejendomme	-915.774.737
Tilgodehavender	-2.908.006
Bankgæld	941.250
Langfristet gæld	348.803.226
Skatteforpligtigelser	16.525.347
Anden gæld	385.812.167
Netto	-166.600.753

12 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 485.703 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 157.332 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 8.500 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.192.085 t.kr.

14 Transaktioner med nærtstående parter

	Andre nærtstående parter kr.
Boka Holding A/S - køb af kapitalandele	166.601.000
Boka Holding A/S - lån på anfordringsgældsbreve	202.908.000
Boka Holding A/S . renteudgifter	2.613.000
Boka Holding A/S lån	320.555.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - samlet Lån	51.575.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - renter på lån	1.884.000

15 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Ejendomsselskabet Korsdal A/S

16 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Mileparken 38 ApS	Odense	ApS	100
Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS	Odense	ApS	100
Ejendomsselskabet Trekornervej 8 ApS	Odense	ApS	100

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		29.380.422	35.642.109
Af- og nedskrivninger		(2.175.480)	(2.901.843)
Driftsresultat		27.204.942	32.740.266
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.370.901	0
Andre finansielle indtægter	1	1.536.265	54.968
Andre finansielle omkostninger	2	(5.644.415)	(9.008.092)
Resultat før skat		35.467.693	23.787.142
Skat af årets resultat	3	(4.953.566)	(5.236.639)
Årets resultat	4	30.514.127	18.550.503

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		358.562.615	353.850.699
Materielle aktiver under udførelse		9.811.977	0
Materielle aktiver	5	368.374.592	353.850.699
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		221.513.762	0
Finansielle aktiver	6	221.513.762	0
Anlægsaktiver		589.888.354	353.850.699
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.043.318	686.993
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		335.417.384	0
Andre tilgodehavender		390.094	4.215.946
Tilgodehavende skat		0	599.690
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.821.259	0
Tilgodehavender		340.672.055	5.502.629
Likvide beholdninger		53.587	430.000
Omsætningsaktiver		340.725.642	5.932.629
Aktiver		930.613.996	359.783.328

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		54.913.009	0
Overført overskud eller underskud		98.969.869	80.826.643
Egenkapital		155.082.878	82.026.643
Udskudt skat	7	20.266.309	17.665.700
Hensatte forpligtelser		20.266.309	17.665.700
Gæld til realkreditinstitutter		106.542.872	112.178.290
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Deposita		2.114.803	2.123.007
Langfristede gældsforpligtelser	8	152.409.282	158.052.904
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	7.253.228	6.861.651
Bankgæld		0	792.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.023.916	659.444
Skyldig skat		5.142.168	0
Anden gæld	9	583.436.215	93.724.136
Kortfristede gældsforpligtelser		602.855.527	102.038.081
Gældsforpligtelser		755.264.809	260.090.985
Passiver		930.613.996	359.783.328
Personaleforhold	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	0	80.826.643	82.026.643
Øvrige egenkapitalposter	0	42.542.108	0	42.542.108
Årets resultat	0	12.370.901	18.143.226	30.514.127
Egenkapital ultimo	1.200.000	54.913.009	98.969.869	155.082.878

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.461.031	0
Renteindtægter i øvrigt	6.716	11.376
Øvrige finansielle indtægter	68.518	43.592
	1.536.265	54.968

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	5.625.750	6.861.363
Øvrige finansielle omkostninger	18.665	2.146.729
	5.644.415	9.008.092

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	2.352.957	3.609.209
Ændring af udskudt skat	2.600.609	1.627.430
	4.953.566	5.236.639

4 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	30.514.127	18.550.503
	30.514.127	18.550.503

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	370.059.037	0
Tilgange	6.887.396	9.811.977
Kostpris ultimo	376.946.433	9.811.977
Af- og nedskrivninger primo	(16.208.338)	0
Årets afskrivninger	(2.175.480)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(18.383.818)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	358.562.615	9.811.977

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	166.600.753
Kostpris ultimo	166.600.753
Andel af årets resultat	12.370.901
Andre reguleringer	42.542.108
Opskrivninger ultimo	54.913.009
Regnskabsmæssig værdi ultimo	221.513.762

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.
Andre reguleringer vedrører forskel i selskabernes indre værdi samt ændring i regnskabspraksis.

7 Udskudt skat

	2020 kr.
Bevægelser i året	
Primo	17.665.700
Indregnet i resultatopgørelsen	2.600.609
Ultimo	20.266.309

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver, og andre hensatte forpligtelser.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.253.228	6.861.651	106.542.872	78.048.038
Bankgæld	0	0	43.751.607	
Deposita	0	0	2.114.803	
	7.253.228	6.861.651	152.409.282	78.048.038

9 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Moms og afgifter	248.624	2.495.679
Anden gæld i øvrigt	583.187.591	91.228.457
	583.436.215	93.724.136

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbevægelse fra Boka Holding A/S på 202.908 t.kr., og anden gæld til Boka Holding A/S på 320.555 t.kr. Gæld til Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa korsdal Johansen ApS indgår med 51.575 t.kr.

10 Personaleforhold

Selskabet har for regnskabsåret ikke haft ansatte, selskabets ledelse og bestyrelse har ikke modtaget vederlag.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 157.548 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 119.500 t.kr. Ejerpantebreve på nom. 8.500 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 279.454 t.kr.

13 Transaktioner med nærtstående parter

	Andre nærtstående parter kr.
Boka Holding A/S - køb af kapitalandele	166.601.000
Boka Holding A/S - lån på anfordringsgældsbreve	202.908.000
Boka Holding A/S - renteudgifter	2.613.000
Boka Holding - lån	320.555.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - samlet lån	51.575.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - renter på lån	1.884.000

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Der er skiftet regnskabspraksis fra klasse B til C (mellem). Dette har ikke medført ændringer i indregning og måling. Koncernregnskabet er udarbejdet for første år, Sammenligningstal i koncernregnskabet er lig med moderselskabets regnskabstal for sidste år. I koncernregnskabet indgår datterselskaber efter opkøb i resultatopgørelsen med en periode på 4 måneder.

Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsår er ændret fra kalenderår til 30.09. Årsrapporten omfatter 9 måneder og sidste årstal i resultatopgørelsen for koncernregnskabet og moderselskabet omfatter en periode på 12 måneder

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Øvrige korrektioner og reguleringer herunder praksisændring indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger. Gevinster og tab ved salg af materielle indregnes under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.