



Ejendomsselskabet Korsdal A/S

C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv
5220 Odense SØ
CVR-nr. 28846894

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.12.2023

Millie Korsdal Johansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022/23	9
Koncernens balance pr. 30.09.2023	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022/23	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022/23	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022/23	17
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2023	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022/23	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Korsdal A/S
C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 28846894
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen, formand
Lisa Korsdal Johansen
Millie Korsdal Johansen

Direktion

Millie Korsdal Johansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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. 30.09.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.12.2023

Direktion

Millie Korsdal Johansen
direktør

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 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab 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 koncernregnskab og et 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 29.12.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	116.164	110.751	124.121	55.336	35.642
Driftsresultat	103.638	98.303	111.676	50.016	32.740
Resultat af finansielle poster	(19.429)	(16.976)	(17.020)	(10.948)	(8.953)
Årets resultat	65.466	63.214	73.732	30.514	18.551
Balancesum	1.267.005	1.282.293	1.284.083	1.285.361	359.783
Investeringer i materielle aktiver	1.271	7.136	12.755	932.474	0
Egenkapital	297.495	262.029	228.815	155.083	82.027
Pengestrømme fra driftsaktivitet	51.607	57.211	41.596	34.537	30.153
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(943)	(8.611)	(2.280)	(183.300)	121
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(56.279)	(46.629)	(37.057)	150.511	30.223
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	23,40	25,76	38,41	25,74	25,50
Soliditetsgrad (%)	23,48	20,43	17,82	12,07	22,80

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 2018-2019 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabet og koncernen har realiseret et overskud på 65.466 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Driftsresultatet er realiseret med 103.638 t.kr. mod 98.303 t.kr. i 2021/22, de væsentligste ændringen er bedre lejeindtægter med ca. 5. mio. kr., mindre omkostninger med ca. 0,7 mio. kr. og stigning på finansierings omkostninger med ca. 2,4 mio. kr.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende, og realiseret i henhold til forventningen på 60-65 mio. kr.

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,.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat for regnskabsåret 2023/24 på ca. 62-66 mio. kr.

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 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		116.164.007	110.750.946
Af- og nedskrivninger		(12.526.483)	(12.447.844)
Driftsresultat		103.637.524	98.303.102
Andre finansielle indtægter		119.280	166.119
Andre finansielle omkostninger	2	(19.548.119)	(17.141.964)
Resultat før skat		84.208.685	81.327.257
Skat af årets resultat	3	(18.742.624)	(18.113.422)
Årets resultat	4	65.466.061	63.213.835

Koncernens balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		1.259.743.256	1.267.502.752
Materielle aktiver under udførelse		0	3.495.860
Materielle aktiver	5	1.259.743.256	1.270.998.612
Andre tilgodehavender		1.147.181	1.474.945
Finansielle aktiver	6	1.147.181	1.474.945
Anlægsaktiver		1.260.890.437	1.272.473.557
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		767.312	672.259
Andre tilgodehavender		5.329.414	3.527.351
Periodeafgrænsningsposter	7	17.380	3.533
Tilgodehavender		6.114.106	4.203.143
Likvide beholdninger		0	5.615.993
Omsætningsaktiver		6.114.106	9.819.136
Aktiver		1.267.004.543	1.282.292.693

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		266.295.025	230.828.963
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000.000	30.000.000
Egenkapital		297.495.025	262.028.963
Udskudt skat	8	29.739.612	28.499.939
Hensatte forpligtelser		29.739.612	28.499.939
Gæld til realkreditinstitutter		335.895.678	359.102.527
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Deposita		17.553.725	16.347.005
Langfristede gældsforpligtelser	9	397.201.010	419.201.139
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	24.898.046	29.177.047
Bankgæld		13.688.557	13.119.489
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.451.457	805.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser		948.318	2.391.117
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		119.327.368	87.414.014
Skyldig skat		15.027.975	15.847.744
Anden gæld	10	366.227.175	423.807.340
Kortfristede gældsforpligtelser		542.568.896	572.562.652
Gældsforpligtelser		939.769.906	991.763.791
Passiver		1.267.004.543	1.282.292.693
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	12		
Eventualaktiver	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		
Koncernforhold	16		
Dattervirksomheder	17		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	230.828.964	30.000.000	262.028.964
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(30.000.000)	(30.000.000)
Årets resultat	0	35.466.061	30.000.000	65.466.061
Egenkapital ultimo	1.200.000	266.295.025	30.000.000	297.495.025

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Driftsresultat		103.637.524	98.303.102
Af- og nedskrivninger		12.526.483	12.447.844
Ændringer i arbejdskapital	11	(26.805.948)	(16.521.423)
Andre driftsindtæger - regnskabsmæssig fortjeneste			(13.386)
Pengestrømme vedrørende primær drift		89.358.059	94.216.137
Modtagne finansielle indtægter		119.280	166.119
Betalte finansielle omkostninger		(19.548.119)	(17.141.964)
Refunderet/(betalt) skat		(18.322.720)	(20.029.628)
Pengestrømme vedrørende drift		51.606.500	57.210.664
Køb mv. af materielle aktiver		(1.271.127)	(7.135.581)
Udlån			(1.638.827)
Modtagne afdrag		327.764	163.882
Pengestrømme vedrørende investeringer		(943.363)	(8.610.526)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		50.663.137	48.600.138
Afdrag på lån mv.		(27.485.850)	(19.543.688)
Udbetalt udbytte		(30.000.000)	(30.000.000)
Ændring deposita		1.206.720	2.915.015
Pengestrømme vedrørende finansiering		(56.279.130)	(46.628.673)
Ændring i likvider		(5.615.993)	1.971.465
Likvider primo		5.615.993	3.644.528
Likvider ultimo		0	5.615.993
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		0	5.615.993
Likvider ultimo		0	5.615.993

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 omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	16.896.938	15.668.194
Øvrige finansielle omkostninger	2.651.181	1.473.770
	19.548.119	17.141.964

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	17.487.975	16.758.236
Ændring af udskudt skat	1.239.673	1.355.186
Regulering vedrørende tidligere år	14.976	0
	18.742.624	18.113.422

4 Forslag til resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000.000	30.000.000
Overført resultat	35.466.061	33.213.835
	65.466.061	63.213.835

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger	Materielle aktiver under udførelse
	kr.	kr.
Kostpris primo	1.313.922.817	3.495.860
Overførsler	4.766.987	(4.766.987)
Tilgange	0	1.271.127
Kostpris ultimo	1.318.689.804	0
Af- og nedskrivninger primo	(46.420.065)	0
Årets afskrivninger	(12.526.483)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(58.946.548)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.259.743.256	0

6 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	1.474.945
Afgange	(327.764)
Kostpris ultimo	1.147.181
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.147.181

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder omkostninger som vedrører næste regnskabsperiode.

8 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bevægelser i året		
Primo	28.499.939	27.144.753
Indregnet i resultatopgørelsen	1.239.673	1.355.186
Ultimo	29.739.612	28.499.939

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og låneomkostninger.

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	24.898.046	29.177.047	335.895.678	250.555.400
Bankgæld	0	0	43.751.607	0
Deposita	0	0	17.553.725	0
	24.898.046	29.177.047	397.201.010	250.555.400

10 Anden gæld (kortfristet)

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbevis fra Boka Holding A/S på 166.601 t.kr., og anden gæld til Boka Holding A/S på 192.139 t.kr.

11 Ændring i arbejdskapital

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Ændring i tilgodehavender	(1.910.963)	(75.066)
Ændring i leverandørgæld mv.	(24.894.985)	(16.446.357)
	(26.805.948)	(16.521.423)

12 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

13 Eventualaktiver

Koncernen har et ej indregnet kildeartsbestemt skatteaktiv vedrørende ejendomme med en værdi på 4.704 t.kr.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 418.233 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 164.995 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 10.500 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Der er overfor Nordea Kredit indlagt afgiftspantebrev på 42.118 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.188.679 t.kr.

15 Transaktioner med nærtstående parter

	Andre nærtstående parter kr.
Boka Holding A/S lån -renteudgifter	5.607.000
Boka Holding A/S - lån på anfordringsgældsbreve	166.601.000
Boka Holding A/S - renteudgifter lån på anfordringsgældsbreve	3.332.000
Boka Holding A/S - lån	192.139.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - samlet Lån	119.327.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - renter på lån	5.492.000

16 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Ejendomsselskabet Korsdal A/S

17 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 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		42.004.496	41.334.882
Af- og nedskrivninger		(3.234.108)	(3.186.438)
Driftsresultat		38.770.388	38.148.444
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.507.409	34.701.082
Andre finansielle indtægter	2	12.654.433	14.043.074
Andre finansielle omkostninger	3	(16.843.246)	(15.611.556)
Resultat før skat		73.088.984	71.281.044
Skat af årets resultat	4	(7.622.923)	(8.067.209)
Årets resultat	5	65.466.061	63.213.835

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		371.171.157	369.638.278
Materielle aktiver under udførelse		0	3.495.860
Materielle aktiver	6	371.171.157	373.134.138
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		336.841.942	298.334.533
Finansielle aktiver	7	336.841.942	298.334.533
Anlægsaktiver		708.013.099	671.468.671
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		257.970	431.693
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		239.410.865	280.789.029
Andre tilgodehavender		4.998.184	926.537
Tilgodehavender		244.667.019	282.147.259
Omsætningsaktiver		244.667.019	282.147.259
Aktiver		952.680.118	953.615.930

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		170.241.189	131.733.780
Overført overskud eller underskud		96.053.836	99.095.183
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000.000	30.000.000
Egenkapital		297.495.025	262.028.963
Udskudt skat	8	25.866.192	23.961.499
Hensatte forpligtelser		25.866.192	23.961.499
Gæld til realkreditinstitutter		85.233.453	92.070.523
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Deposita		4.163.417	3.820.043
Langfristede gældsforpligtelser	9	133.148.477	139.642.173
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	6.837.071	7.230.516
Bankgæld		2.005.498	3.682.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		235.368	1.165.870
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		119.327.368	87.414.014
Skyldig skat		3.243.254	5.291.418
Anden gæld	10	364.521.865	423.199.077
Kortfristede gældsforpligtelser		496.170.424	527.983.295
Gældsforpligtelser		629.318.901	667.625.468
Passiver		952.680.118	953.615.930
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	131.733.780	99.095.184	30.000.000	262.028.964
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(30.000.000)	(30.000.000)
Årets resultat	0	38.507.409	(3.041.348)	30.000.000	65.466.061
Egenkapital ultimo	1.200.000	170.241.189	96.053.836	30.000.000	297.495.025

Modervirksomhedens 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

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.535.153	13.876.955
Renteindtægter i øvrigt	119.280	166.119
	12.654.433	14.043.074

3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	16.843.246	15.611.556
	16.843.246	15.611.556

4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	5.703.254	6.182.418
Ændring af udskudt skat	1.904.693	1.865.299
Regulering vedrørende tidligere år	14.976	19.492
	7.622.923	8.067.209

5 Forslag til resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	30.000.000	30.000.000
Overført resultat	35.466.061	33.213.835
	65.466.061	63.213.835

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	394.396.841	3.495.860
Overførsler	4.766.987	(4.766.987)
Tilgange	0	1.271.127
Kostpris ultimo	399.163.828	0
Af- og nedskrivninger primo	(24.758.563)	0
Årets afskrivninger	(3.234.108)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(27.992.671)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	371.171.157	0

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	166.600.753
Kostpris ultimo	166.600.753
Opskrivninger primo	131.733.780
Andel af årets resultat	38.507.409
Opskrivninger ultimo	170.241.189
Regnskabsmæssig værdi ultimo	336.841.942

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

8 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bevægelser i året		
Primo	23.961.499	22.096.200
Indregnet i resultatopgørelsen	1.904.693	1.865.299
Ultimo	25.866.192	23.961.499

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og låneomkostninger.

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.837.071	7.230.516	85.233.453	67.827.644
Bankgæld	0	0	43.751.607	0
Deposita	0	0	4.163.417	0
	6.837.071	7.230.516	133.148.477	67.827.644

10 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Moms og afgifter	896.548	448.391
Anden gæld i øvrigt	363.625.317	422.750.686
	364.521.865	423.199.077

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbrief fra Boka Holding A/S på 166.601 t.kr., og anden gæld til Boka Holding A/S på 192.139 t.kr.

11 Personaleforhold

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

12 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.

Selskabet har kautioneret for Ejendomsselskabet Mileparken ApS, Ejendomsselskabet Trekronevej ApS og Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS gæld til pengeinstitutter.

Kautionen er maksimeret til 18.000 t.kr.

Selskabernes gæld udgør pr. statusdagen 11.683 t.kr.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 135.822 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 127.500 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 10.500 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 300.107 t.kr.

14 Transaktioner med nærtstående parter

	Andre nærtstående parter kr.
Boka Holding A/S lån - renteudgifter	5.607.000
Boka Holding A/S - lån på anfordringsgældsbreve	166.601.000
Boka Holding A/S - renteudgifter	3.332.000
Boka Holding - lån	192.139.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - samlet lån	119.327.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - renter på lån	5.492.000

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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:

	Brugstid
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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

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.