



BoStad A/S

Årsrapport 2018/19

1. juli 2018 – 30. juni 2019

BoStad A/S

CVR-nr.: 29 24 64 91

Havnegade 4, 8000 Aarhus C

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. oktober 2019.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	9
Hovedaktivitet	9
Selskabets strategi	9
Koncernstruktur	11
Hoved- og nøgletal	12
Nøgletalsforklaringer og definitioner	13
Selskabets økonomiske udvikling	14
Begivenheder i regnskabsåret 2018/19	14
Usikkerhed ved indregning og måling	16
Usædvanlige forhold	16
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	17
Forventninger og andre udsagn om fremtiden	17
Risici	18
Redegørelse om virksomhedsledelse	20
Ledelseserhverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer	25
Vederlagspolitik for bestyrelse og direktion	31
Aktionærforhold	32
Selskabsmeddelelser	33
Totalindkomstopgørelse 1. juli – 30. juni	34
Aktiver pr. 30. juni	35
Passiver pr. 30. juni	36
Egenkapitalopgørelse 1. juli – 30. juni	37
Pengestrømsopgørelse 1. juli – 30. juni	38
Noter	39

Selskabsoplysninger

SELSKABET

BoStad A/S
Havnegade 4
8000 Aarhus C

Website: www.bostad.dk

CVR-nr.: 29 24 64 91

Stiftet: 1. januar 2006

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

BESTYRELSE

Maqboolali Mohamed, formand
William Kanta
Jacob Smergel-Krog

DIREKTION

Poul Steffensen, administrerende direktør
William Kanta, direktør

REVISOR

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling bliver afholdt den 22. oktober 2019

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for BoStad A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens og moderselskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen af koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. september 2019

Direktion



Poul Steffensen
Administrerende direktør



William Kanta
Direktør

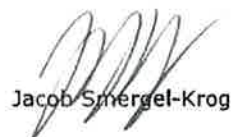
Bestyrelse



Maqboolali Mohamed
Bestyrelsesformand



William Kanta



Jacob Smergel-Krog

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BoStad A/S

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BoStad A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

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.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 7, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev valgt som revisor for BoStad A/S første gang den 14. oktober 2010 for regnskabsåret 2010/11. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 9 år.

CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2018/19. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

VÆRDIANSÆTTELSE AF INVESTERINGSEJENDOMME

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør TDKK 1.730.491. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på TDKK 14.542, som er indregnet i totalindkomstopgørelsen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 93% af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Værdiansættelsen til dagsværdi indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn som følge af, at ledelsen i forbindelse med vurderingen må skønne over en række faktorer, som påvirker værdiansættelsen væsentligt.

Vi har vurderet, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommene især knytter sig til følgende elementer i den anvendte Discounted Cash Flow-metode (DCF-model):

1. Fastsættelse af diskonteringsfaktorer
2. Fastsættelse af pengestrømme for de enkelte ejendomme for de kommende 10 år, herunder nødvendige pengestrømme til renoverings- og ombygningsarbejder
3. Fastsættelse af de normaliserede pengestrømme i terminalperioden.

De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i årsregnskabet note 1 og 13.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af investeringsejendomme, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper er uændrede i forhold til året før.

- Vi vurderede og testede koncernens kontroller i forbindelse med fastlæggelse af diskonteringsfaktoren for de enkelte bolig- og erhvervslejemål. Vi sammenholdt ledelsens interne retningslinjer for fastlæggelse af diskonteringsfaktorer med de diskonteringsfaktorer, som kunne konstateres ved andre tilgængelige markedsoplysninger.
- Vi vurderede og testede koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af de budgetterede pengestrømme for de enkelte ejendomme, herunder korrektioner til tomgangsleje og ændringer i lejen ved udløb og genforhandling af lejekontrakter. Testen omfattede en kontrol af, at de budgetterede forudsætninger bygger på et validt grundlag for ejendomsadministration og -service samt omkostninger til løbende vedligeholdelse og planlagte og forventede renoverings- og ombygningsarbejder.
- Vi kontrollerede, at de budgetterede pengestrømme for de enkelte ejendomme er ledelsesgodkendte. Vores arbejde dækkede såvel de budgetterede pengestrømme de kommende 10 år som de normaliserede pengestrømme i terminalperioden.

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 eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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

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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 koncernen eller 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 regnskabsbrugere 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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 bl.a. 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.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Aarhus, den 30. september 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295



Lars Dam Østergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34501

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom primært inden for bolig og sekundært inden for erhvervsudlejning. Selskabet er i dag i besiddelse af 106 ejendomme med 1.303 tilknyttede lejemål. Lejeindtægten er i dag fordelt med ca. 68% fra bolig og 32% fra erhvervslejemål.

Selskabets ejendomme er fordelt over hele Danmark, hvilket er med til at sprede den kommercielle risiko. Den samlede vurdering af ejendommene er pr. 30. juni 2019 beregnet til DKK 1,73 mia. Fordelingen af værdien pr. region er: Nordjylland 1%, Midtjylland 33%, Syddanmark 9%, Sjælland 50% og Hovedstaden 7%.

Det 100% ejede datterselskab BoStad Holding ApS, fungerer som holdingselskab for følgende datterselskaber:

- BoStad DS 1 ApS omfattende 5 ejendomme samt dets datterselskab Beringshave ApS med 8 ejendomme, i alt 13 ejendomme. Porteføljen i BoStad DS 1 ApS består af erhvervsjendomme, mens porteføljen i Beringshave ApS består af beboelses- og erhvervsjendomme med beliggenhed i mellemstore byer i Danmark.
- BoStad DS 2 ApS omfattende 74 ejendomme samt dets datterselskab Nor Fjor ApS, der besidder 15 ejendomme. Porteføljerne i BoStad DS 2 ApS og Nor Fjor ApS består primært af beboelsesejendomme beliggende i mellemstore byer på Sjælland.
- BoStad DS 4 ApS omfattende 2 ejendomme. BoStad DS 4 ApS ejer en kontor- og logistikejendom beliggende i Aarhus samt en erhvervsjendom i Vejle.
- BoStad DS 6 ApS omfattende 1 byggegrund. BoStad DS 6 ApS er tilkøbt pr. 1. december 2017 og omfatter en byggegrund ved Holbæk Havn, hvorpå der skal opføres boliger.
- BoStad DS 7 ApS omfattende 33 rækkehuse. BoStad DS 7 ApS er tilkøbt pr. 1. april 2019 og omfatter boliger i første etape af rækkehusbyggeriet Liseborg Plantage i Viborg. Pr. 30. juni 2019 er 1 rækkehus udlejet, hvilket er indregnet som investeringsejendom, mens de resterende 32 er indregnet som handelsejendomme.

BoStad A/S ejer endvidere 100% af Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS, der omfatter 1 ejendom. Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS består af en erhvervsjendom beliggende i Glostrup.

Selskabets strategi

Selskabets strategi og målsætning for de kommende 5 år, har fokus på at vækste selskabets investeringer i boligudlejningsejendomme, at strømline porteføljen omkring boligudlejning i regionale vækstbyer og at styrke kompetencerne i selskabet.

Ledelsen ønsker at reducere risikoen i porteføljen, hvilket forventes gennemført via frasalg af udvalgte erhvervsjendomme, samt frasalg af boligejendomme udenfor de geografiske kerneområder.

BoStad koncernen skal vækste via opkøb af boligejendomme i regionale danske vækstbyer bortset fra København og Aarhus, og via udvikling og investering i de nuværende ejendomme i porteføljen.

Selskabets strategi (fortsat)

Fokus er fortsat følgende seks strategiske mål:

1. Minimum 80% af indtægterne kommer fra beboelsesejendomme
2. Opkøb af beboelsesejendomme – udviklingsejendomme og eksisterende ejendomme
3. Øget strømlining af porteføljen med frasalg af erhvervsejendomme
4. Øget udnyttelse af synergier og kompetencer
5. En betydeligt skaleret portefølje af boligudlejningsejendomme
6. En soliditetsgrad på minimum 25%

Selskabet har en målsætning om at opnå et afkast på porteføljen, der er sammenligneligt med markedsafkastet – både ved rentable nye investeringer, men også ved at optimere den eksisterende portefølje med fortsat fokus på vedligeholdelse, minimering af tomgang og installation af vedvarende energiløsninger, hvor dette er rentabelt.

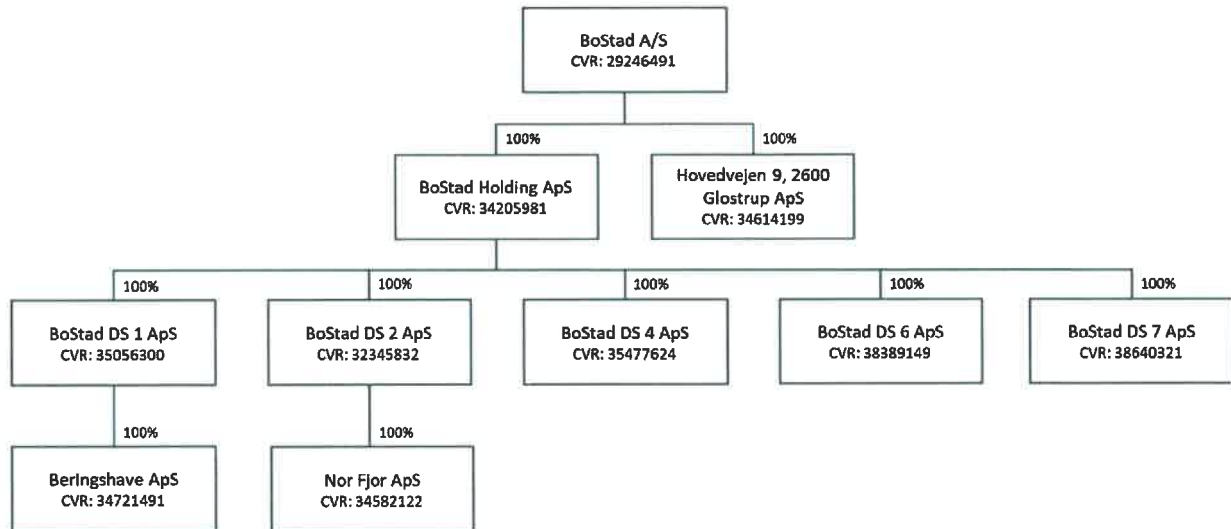
Selskabet vil arbejde på at vækste, så porteføljen bliver betydeligt skaleret ved udgangen af 2023. Målet er at 80% af investeringerne er i beboelsesejendomme i regionale vækstbyer, som skal sikre koncernen en stabil pengestrøm fremover.

Derfor vil selskabet både optimere den nuværende ejendomsportefølje, samt opkøbe beboelsesejendomme som både kan være udviklingsprojekter og eksisterende ejendomme. Ved at strømline porteføljen yderligere opnår selskabet en øget synergi af selskabets investeringer, og styrker selskabets kompetencer på netop det, selskabet er bedst til: at eje og drive beboelsesejendomme i regionale vækstbyer.

For at styrke kompetencerne i selskabet har bestyrelsen indgået en aftale med Catella om at varetage ledelse og eksekvering af selskabets strategi via selskabet Catella Investment Management A/S, der har forpligtet sig til at stille selskabets nye direktør samt 3 medarbejdere til rådighed for selskabet, der skal erstatte de nedlagte stillinger. Catella's honorar beregnes som 6% af nettolejeindtægten i koncernen for at give ledelsen incitament til at arbejde for at optimere koncernens drift. Den samlede årlige betaling forventes dermed at befinde sig i niveauet 3,8 mio.kr., hvoraf ca. 1,8 mio.kr. vedrører honorar for varetagelse af direktionspost.

For yderligere uddybning af strategien henvises til selskabets hjemmeside www.bostad.dk.

Koncernstruktur



Koncernen har i regnskabsåret tilkøbt selskabet BoStad DS 7 ApS. Pr. 15. september 2019 er selskabet Liseborg Plantage 2 ApS overtaget af BoStad Holding ApS.

Hoved- og nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning.

Koncern	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Nettoomsætning	109.192	114.533	121.315	117.434	108.469
Resultat før finansielle poster	46.815	78.753	57.661	55.089	46.179
Finansielle poster, netto	-23.852	-22.928	-30.204	-35.031	-29.264
Resultat før dagsværdiregulering	22.963	55.825	27.457	20.058	16.915
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld	17.444	20.885	-10.370	36.142	30.735
Årets resultat før skat	40.407	76.710	17.087	56.200	47.650
Årets resultat og totalindkomst	30.604	59.676	15.144	46.100	39.581
BALANCE					
Balancesum	1.859.620	1.875.991	2.038.571	1.998.941	1.905.325
Investeringsejendomme	1.730.491	1.723.620	1.968.708	1.962.202	1.869.392
Årets investering i materielle anlægsaktiver	10.333	33.672	12.988	59.917	156.567
Egenkapital	359.815	329.211	269.535	203.584	113.910
Langfristede forpligtelser	1.262.381	1.385.901	1.688.200	1.751.881	1.734.639
Kortfristede forpligtelser	237.424	160.879	80.836	43.476	56.776
PENGESTRØMSOPGØRELSE					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.118	34.090	24.854	25.187	27.553
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	4.320	181.248	-6.508	-59.990	-22.684
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-110.444	-138.092	15.721	34.273	5.374
Årets pengestrømme	-98.006	77.246	34.067	-530	10.243

Hoved- og nøgletal (fortsat)

Koncern	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
NØGLETAL					
Afkastningsgrad (ROIC), %	2,5	4,2	2,8	2,8	2,4
Soliditetsgrad, %	19,3	17,5	13,2	10,2	6,0
Forrentning af egenkapital før dagsværdiregulering, %	6,7	18,6	11,6	12,6	18,0
Indre værdi pr. aktie, kr.	2,74	2,50	2,05	2,22	1,98
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	0,23	0,45	0,12	0,61	0,69
Aktiekurs, ultimo, kr.	2,22	1,72	1,65	1,87	1,05
Antal medarbejdere	10	8	7	8	4

Nøgletalsforklaringer og definitioner

NØGLETAL - FINANSIELLE

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad (ROIC)

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Forrentning af egenkapital før dagsværdiregulering

$$\frac{\text{Årets resultat før dagsværdiregulering} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Indre værdi pr. aktie

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier}}$$

Indtjening pr. aktie

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$$

Selskabets økonomiske udvikling

Nettoomsætningen i koncernen udgjorde TDKK 109.192 (2017/18: TDKK 114.533), resultat før finansielle poster blev TDKK 46.815 (2017/18: TDKK 78.753) og resultat før dagsværdiregulering blev på TDKK 22.963 (2017/18: TDKK 55.825).

Faldet i omsætningen udgør TDKK 5.341, hvoraf TDKK 7.443 kan henføres til salg af ejendomme i 2017/18, mens salg af 2 rækkehuse i BoStad DS 7 ApS har påvirket omsætningen positivt med TDKK 4.232. Omsætningen er endvidere negativt påvirket af indgåelse af en erhvervslejekontrakt i et datterselskab med reduceret leje, men med forlænget løbetid.

Nettoomsætningen i moderselskabet udgjorde TDKK 9.725 (2017/18: 17.335) og resultat før finansielle poster blev TDKK -8.853 (2017/18: TDKK 5.979). Nettoomsætningen udgøres af management fee fra selskabets datterselskaber og er faldet som følge af en generel omlægning af management fee strukturen i årets løb. Moderselskabets resultat før finansielle poster er i 2018/19 endvidere væsentligt påvirket af en nedskrivning af tilgodehavendet i Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS med TDKK 3.466. Beløbet er indregnet under andre eksterne omkostninger.

Moderselskabets og koncernens resultat før finansielle poster, er endvidere påvirket af, at der i 2018/19 er afholdt kortsigtede meromkostninger på advokat- og konsulentassistance i forbindelse med gennemførelse af købstilbuddet fra CL Denmark ApS på TDKK 2.502 samt omkostninger til fratrædelsesgodtgørelse til en medarbejder efter nedlæggelse af stillinger samt ændring af virksomhedens management setup.

I 2017/18 var resultatet før finansielle poster væsentligt påvirket af andre driftsindtægter på TDKK 27.448, som hovedsagelig kunne henføres til en konverteringsgevinst ved indgåelse af en refinansieringsaftale.

Koncernens finansielle poster udgør netto TDKK -23.852 (2017/18: TDKK -22.928). Stigningen kan henføres til øgede bidragssatser på koncernens realkreditfinansiering.

De samlede dagsværdireguleringer blev TDKK 17.444 (2017/18: TDKK 20.885) som fordeler sig med en positiv regulering for investeringsejendomme på TDKK 14.542 (2017/18: TDKK 14.502), og en positiv regulering af gæld i investeringsejendomme på TDKK 2.902 (2017/18: TDKK 6.383).

Årets resultat efter skat udgør herefter TDKK 30.604 (2017/18: TDKK 59.676).

Resultat før dagsværdiregulering og skat på TDKK 22.963 er på niveau med de senest udmeldte forventninger til et resultat på DKK 23-26 mio. for regnskabsåret 2018/19.

Begivenheder i regnskabsåret 2018/19

Årsrapporten for BoStad A/S for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 omfatter resultatet af koncernens aktiviteter og følgende forhold har præget året:

1. Gennemførelse af frivilligt købstilbud
2. Fokus på likviditet og finansiering
3. Investeringer

Begivenheder i regnskabsåret 2018/19 (fortsat)

1. Gennemførelse af frivilligt købstilbud

Den 21. december 2018 traf CL Denmark ApS beslutning om at fremsætte et frivilligt betinget overtagelsestilbud til aktionærene i BoStad A/S (tidligere Admiral Capital A/S) om at erhverve den samlede aktiekapital i BoStad A/S. Det frivillige købstilbud til aktionærene i BoStad A/S blev gennemført den 29. marts 2019, hvorved CL Denmark ApS erhvervede 4.000.000 A-aktier og 73.333.875 B-aktier svarende til 58,8% af selskabets aktiekapital og 67,7% af stemmerettighederne.

På den ekstraordinære generalforsamling den 20. maj 2019 blev det besluttet at ændre selskabets navn fra Admiral Capital A/S til BoStad A/S og en ny bestyrelse i form af Maqboolali Mohamed, William Kanta og Jacob Smergel-Krog blev valgt.

I juni meddelte administrerende direktør Poul Steffensen bestyrelsen, at han ønsker at fratræde som administrerende direktør i BoStad A/S koncernen senest den 31. december 2019. I den forbindelse blev William Kanta udpeget som direktør, og har siden da i samarbejde med Poul Steffensen varetaget ledelsen af selskabet og koncernen.

2. Fokus på likviditet og finansiering

I forbindelse med afgivelse af det frivillige købstilbud, havde selskabets ledelse og repræsentanter fra CL Denmark ApS drøftelser med BRFKredit/Jyske Bank A/S med henblik på at opnå ubetinget tilsagn fra BRFKredit/Jyske Bank A/S om, at de eksisterende finansielle aftaler mellem selskabet, dets datterselskaber og BRFKredit/Jyske Bank A/S kunne fortsætte, i al væsentlighed, på uændrede vilkår uafhængigt af CL Denmark ApS køb af aktier i selskabet i henhold til Købstilbuddet. Selskabet har i forlængelse heraf forhandlet og indgået refinansieringsaftaler med koncernens væsentligste realkreditinstitutter og finansieringskilder med henblik på at sikre koncernens fortsatte finansiering. Herudover pågår der andre forhandlinger om at indgå yderligere refinansieringsaftaler, som forventes endeligt gennemført inden udgangen af 2019.

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 20. maj 2019 blev det besluttet at bemyndige bestyrelsen til at forhøje selskabets B-aktiekapital til markedskurs, uden fortegningsret for de eksisterende A-aktionærer og B-aktionærer, ad en eller flere omgange med et samlet nominelt beløb på DKK 100.000.000 ved kontant indbetaling eller ved indskud af andre værdier end kontanter. Det forventes, at bestyrelsen træffer beslutning, om at udnytte denne bemyndigelse kort tid efter offentliggørelse af årsrapporten for 2018/19.

En kapitaludvidelse er en forudsætning for, at koncernen kan honorere den stigende afdragsbyrde på koncernens realkreditfinansiering, idet denne ikke kan dækkes af den løbende drift, betale skat samt at opfylde sine kontraktlige forpligtelser i forbindelse med erhvervelse af 2. etape af rækkehusprojektet Liseborg Plantage i Viborg. Moderselskabet, CL Denmark ApS, forventes at støtte op om den løbende drift og den langsigtede strategiske udvikling af koncernen, som beskrevet under afsnittet Selskabets strategi.

Begivenheder i regnskabsåret 2018/19 (fortsat)

3. Investeringer

Koncernen har investeret i et projekt i Liseborg Plantage i Viborg med opførelse af 78 rækkehuse. Projektet er opført i to etaper og udført af eksterne parter. BoStad A/S overtog pr. 1. april 2019 første etape af rækkehusprojektet via datterselskabet BoStad DS 7 ApS. Første etape omfattede 40 rækkehuse, hvoraf 5 var solgt inden overtagelse af selskabet, mens 2 rækkehuse er solgt efter 1. april 2019 og derfor indgår i koncernens omsætning for 2018/19. Projektet blev overtaget med videresalg for øje, men som følge af, at salget af rækkehusene ikke levede op til forventningerne, besluttede ledelsen at påbegynde udlejning af husene. På balancedagen 30. juni 2019 er der udlejet et rækkehus, som er indregnet som investeringsejendom i balancen pr. 30. juni 2019. Efterfølgende er der udlejet yderligere 11 rækkehuse.

Anden etape af rækkehusprojektet er overtaget pr. 15. september 2019 via selskabet Liseborg Plantage 2 ApS og omfatter de resterende 38 rækkehuse.

Datterselskabet BoStad DS 6 ApS, der ejer en byggegrund på Holbæk Havn, har i regnskabsperioden foretaget indledende undersøgelser af bl.a. jordbundsforhold og miljøforhold. Efter regnskabsårets udløb er projektet intensiveret. Der er søgt om byggetilladelse til opførelse af ca. 8.500 m² boliger og der er ansøgt og opnået forlængelse af fristen for påbegyndelse af byggeriet fra Holbæk Kommune.

Datterselskabet BoStad DS 1 ApS har pr. 1. april 2019, som led i koncernens strategi, solgt erhvervsejendommen beliggende Marsvej i Ikast. Efter regnskabsårets udløb er der endvidere afhændet en mindre ejendom i Nor Fjor ApS ligesom der er afhændet en enkeltstående lejlighed i Beringshave ApS.

I overensstemmelse med koncernens strategi om at udvide porteføljen af boligejendomme, sonderes markedet for egnede boligejendomme og udviklingsprojekter. Dette arbejde fortsætter, men der er endnu ikke indgået konkrete aftaler om køb af boligejendomme eller udviklingsprojekter. Der arbejdes samtidig på at afhænde visse erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 1.730 mio. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 159 mio., jf. omtalen heraf i regnskabets note 1.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har pr. 15. september 2019 overtaget anden etape af rækkehusprojektet i Viborg via selskabet Liseborg Plantage 2 ApS. Anden etape omfatter 38 rækkehuse, hvoraf et rækkehus allerede er solgt efter 15. september 2019. Overtagelse af Liseborg Plantage 2 ApS har ingen indflydelse på koncernens årsrapport for 2018/19.

Herudover er der solgt to mindre lejligheder i datterselskaberne Beringshave ApS og Nor Fjor ApS, hvilket ikke har indflydelse på årsrapporten for 2018/19.

Som omtalt under afsnittet, Fokus på likviditet og finansiering, er der efter balancedagen indgået refinansieringsaftaler med væsentlige realkreditinstitutter, hvilket ikke har indflydelse på årsrapporten for 2018/19.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på selskabets regnskab for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Forventninger og andre udsagn om fremtiden

Forventningerne til fremtiden er baseret på følgende forudsætninger:

- Resultatforventningerne er baseret på en uændret ejendomsportefølje i forhold til seneste aflagte årsrapport. Overtagelse af Liseborg Plantage 2 ApS pr. 15. september 2019, er indregnet med nul-effekt, da selskabet ikke forventes at bidrage væsentligt til resultatforventningerne i 2019/20. BoStad DS 7 ApS forventes at give et driftsresultat på nul, og der er ikke indregnet avance ved salg af rækkehuse i BoStad DS 7 ApS.
- Selskabet planlægger betydelige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i ejendomsporteføljen, hvorfor tomgangen på koncernens ejendomsportefølje forventes at blive reduceret yderligere en anelse for både bolig- og erhvervslejemål i det kommende regnskabsår.
- Omsætningen er baseret på en forudsætning om forøgede årlige lejeindtægter på 1,5%, og driftsomkostningerne forventes også at stige med ca. 1,5%. Driftsomkostningerne vil være væsentligt påvirket af omfanget af afholdte vedligeholdelsesomkostninger.
- Renteomkostningerne er baseret på udkast til nye finansieringsaftaler med koncernens væsentligste realkreditinstitutter. Øvrige renteomkostninger er baseret på en forudsætning om uændret renteniveau og uændret låneportefølje.
- Der forventes at skulle anvendes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter på op til ca. DKK 20 mio. i regnskabsåret 2019/20. De væsentligste forbedrings- og vedligeholdelsesomkostninger forventes at påhvile selskabet BoStad DS 2 ApS. Behovet for forbedring og vedligeholdelse af koncernens ejendomsportefølje vurderes løbende af ledelsen og justeres under hensyntagen til koncernens økonomiske og likviditetsmæssige udvikling.
- Koncernen forventes understøttet likviditetsmæssigt af moderselskabet CL Denmark ApS.

Med ovennævnte forudsætninger forventer BoStad A/S et overskud før skat og før værdireguleringer i størrelsesorden DKK 20-24 mio. for regnskabet 2019/20.

Forventninger og andre udsagn om fremtiden (fortsat)

Fremadrettede udsagn

Årsrapporten indeholder fremadrettede udsagn, som afspejler ledelsens nuværende opfattelse af fremtidige begivenheder og økonomiske resultater. Udsagnene om 2019/20 og årene fremover er i sagens natur forbundet med usikkerhed, og selskabets faktiske resultater kan derfor afvige fra forventningerne. Forhold, som kan medføre, at de opnåede resultater afviger fra forventningerne, er blandt andet, men ikke udelukkende, ændringer i de makroøkonomiske og politiske forudsætninger, ejendomsmarkedet, ændringer i forudsætninger om lejer og tomgang samt driftsomkostninger, volatilitet i ejendomspriser, lovmæssige ændringer inden for blandt andet skat, mulige forstyrrelser i driften som følge af udefra kommende begivenheder etc. Årsrapporten er ikke en opfordring til at handle aktier i selskabet.

Risici

Risikofaktorer og -styring

Risikostyring er en del af koncernens strategi for at sikre en høj indtjening.

Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser. Bestyrelsen vurderer løbende de samlede risikoforhold og de enkelte risikofaktorer, som er forbundet med koncernens aktiviteter.

Risikoparametre vurderes ud fra rapportering fra blandt andet selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration og -udlejning samt koncernens rådgivere.

Koncernens risikofaktorer opdeles i driftsmæssige, finansieringsmæssige og likviditetsmæssige risici.

Driftsmæssige risici

De driftsmæssige risici består i faldende lejeindtægter og højere driftsomkostninger. Faldende lejeindtægter kan opstå ved manglende betalingsevne hos lejere, ledige lejemål eller indirekte ved lavere genudlejning.

Tomgangen på erhvervsjendomme i BoStad DS 1 ApS er koncentreret på få ejendomme og der arbejdes fortsat på en forbedring af udlejningssituationen på disse. De 2 P-huse i selskabet forventes i løbet af de kommende år at kunne generere mere omsætning, da der er konstateret øget efterspørgsel på parkeringspladser.

Tomgangen i beboelsesejendomme har i regnskabsåret udviklet sig positivt i hele koncernen og er ved regnskabsårets udgang på et acceptabelt niveau. Ejendommene i BoStad DS 2 ApS og Nor Fjor ApS har igen i regnskabsåret gennemgået omfattende vedligeholdelsestiltag, hvilket har haft en positiv indvirkning på udlejningen i årets løb. Pr. 30. juni 2019 er tomgangen derfor reduceret yderligere i disse selskaber.

I regnskabsåret har der været en forbedring af udlejningssituationen i datterselskabet Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS. Der er dog fortsat væsentlig tomgang. I Beringshave ApS er en erhvervslejer fraflyttet pr. 1. marts 2019 og det har ikke været muligt at genudleje lejemålet, hvorfor det fortsat står tomt. For de øvrige selskaber har der været en "normal udlejningssituation", som forventes at fortsætte i det kommende regnskabsår.

Risici (fortsat)

Finansieringsmæssige risici

Der foregår forhandlinger med koncernens væsentlige realkreditinstitutter omkring refinansiering af porteføljen. Ud over refinansieringsaftalerne, som er indgået på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten forventes forhandlingerne fuldt afsluttet ved udgangen af 2019, og der forventes ikke væsentlige ændringer i selskabets finansieringsmæssige risici, hvorfor der henvises til beskrivelsen i note 25.

Likviditetsmæssige risici

De enkelte selskaber er struktureret således, at ejendomme tilhørende samme panthaver placeres i samme selskab, hvormed selskaberne kun hæfter for hinandens gældsforpligtelser, såfremt selskaberne har samme panthaver.

Som omtalt i afsnittet Begivenheder i regnskabsåret 2018/19, er der behov for at tilføre koncernen likviditet, hvilket forventes gennemført som en kapitalforhøjelse af selskabets aktiekapital via en rettet emission kort tid efter offentliggørelse af årsrapporten for 2018/19. Moderselskabet, CL Denmark ApS, forventes desuden at understøtte koncernen likviditetsmæssigt, såfremt der måtte opstå yderligere behov herfor.

Redegørelse om virksomhedsledelse

Bestyrelse og direktion har til stadighed fokus på, at selskabet har tilstrækkelige procedurer til at sikre såvel en god virksomhedsledelse som en høj forretningsetik, og herunder på bedste vis at tilgodese ansvaret for at give de mest korrekte og komplette oplysninger i virksomhedens løbende rapportering over for aktionærer og øvrige interessenter.

Selskabet har valgt med undtagelser at følge de regler for god selskabsledelse, der er udstukket af Nasdaq Copenhagen A/S. På selskabets hjemmeside:

<https://www.bostad.dk/investor-relations/corporate-governance/>

er nærmere redegjort for anbefalingerne og selskabets overholdelse af Corporate Governance.

Selskabet har en todelt ledelsesstruktur som består af bestyrelsen og selskabets direktion. Bestyrelsen udstikker de overordnede retningslinjer for selskabets udvikling og drift og påser, at direktionens beslutninger og dispositioner ligger inden for disse rammer. Bestyrelsen består aktuelt af 3 medlemmer med særlig erfaring inden for ledelse, drift af ejendomme og økonomi. På baggrund af selskabets beskedne kompleksitet og bestyrelsesmedlemmernes teoretiske og praktiske baggrund, har bestyrelsen ikke vurderet det relevant at nedsætte et egentligt revisionsudvalg, hvorfor disse opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

Bestyrelsen har i regnskabsåret afholdt 5 bestyrelsesmøder. Som følge af bestyrelsens størrelse, er det muligt at udøve en smidig ledelsesform, hvor beslutninger kan træffes løbende eller enkeltmedlemmer af bestyrelsen kan gives mandat til at afslutte en sag.

REDEGØRELSE FOR MANGFOLDIGHED

Koncernen arbejder ud fra en politik, hvor medarbejdere og jobansøgere har de samme muligheder for at gøre karriere i koncernen uanset køn. Kompetencer er til enhver tid det afgørende parameter i ansættelser og forfremmelser.

Koncernen accepterer ingen form for diskrimination såsom alder, nationalitet, køn, religion, seksualitet mv. Såfremt kandidaternes kompetencer er ligeværdige, skeles der til sikring af mangfoldigheden i ledelsen.

Koncernen har været igennem ansættelsesvilkår mv. for at vurdere muligheder og forhindringer i forhold til at sikre en ansættelse af det underrepræsenterede køn i den daglige ledelse.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Bestyrelsen består for nuværende af 3 mænd. Bestyrelsen har vedtaget et måltal på 33% for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen, som forventes opfyldt i 2022/23. Måltallet er ikke opnået i 2018/19, henset til, at der ikke var identificeret bedre kandidater til opstilling på såvel den ordinære som den ekstraordinære generalforsamling end de valgte bestyrelsesmedlemmer.

Henset til, at koncernen har under 50 medarbejdere, er der ikke udarbejdet en særskilt politik for det underrepræsenteret køn i den øvrige ledelse.

Redegørelse om virksomhedsledelse (fortsat)

REDEGØRELSE OM INTERNE KONTROLLER OG RISIKOSTYRING I FORBINDELSE MED REGNSKABSPROCESSEN

Bestyrelsen og direktionen har etableret en række kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, og formålet med disse er:

- At sikre en rettidig, retvisende og informativ regnskabsrapportering uden væsentlige fejl og mangler i henhold til gældende regnskabslovgivning og oplysningskrav for børsnoterede selskaber, samt
- At skabe grundlaget for den interne økonomiske styring og budgetopfølgning

De etablerede kontrol- og risikostyringssystemer forbedres løbende og har til formål at sikre, at fejl og uregelmæssigheder opdages og korrigeres i tide, men er ingen absolut garanti for, at dette sker. De etablerede systemer kan opdeles i:

- Kontrolmiljø
- Risikovurdering
- Kontrolaktiviteter
- Information og kommunikation
- Overvågning

Kontrolmiljø

Ansvar og beføjelser er defineret i bestyrelsens instruktioner til direktionen samt i øvrige politikker og procedurer.

Bestyrelsen godkender BoStad A/S's overordnede politik for finans- og risikostyring. Bestyrelsen drøfter tillige væsentlige skøn og usikkerheder ved regnskabsaflæggelsen. Bestyrelsen har en aftale med de sædvanlige samarbejdspartnere på det juridiske område, om at forsyne selskabet med information om relevant ny lovgivning.

Den organisatoriske struktur og interne retningslinjer udgør kontrolmiljøet sammen med love og andre eksterne regelsæt.

Risikovurdering

Direktionen foretager løbende en vurdering af risici inklusive risici, som direkte påvirker regnskabsaflæggelsen, risici relateret til generelle IT-kontroller herunder IT-nedbrud og tab af data samt risici relateret til svig og uregelmæssigheder. Der er relativt større risiko for fejl ved poster i regnskabet, der er baseret på skøn eller genereres gennem komplekse processer end for andre poster. Bestyrelsen og direktionen har løbende fokus herpå.

Redegørelse om virksomhedsledelse (fortsat)

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne er integreret i BoStad A/S's regnskabs- og rapporteringsprocedurer og omfatter blandt andet procedurer for attestation, autorisation, godkendelse, afstemning, budgetopfølgning, adskillelse af uforenelige funktioner samt de generelle IT-kontroller.

Kontrolaktiviteterne udføres dels lokalt og dels i forbindelse med controlling af selskaber og aktiviteter.

Information og kommunikation

BoStad A/S opretholder informations- og kommunikationssystemer for at sikre, at regnskabsaflæggelsen er korrekt og fuldstændig.

Overvågning

BoStad A/S anvender et ikke integreret økonomi- og informationssystem til overvågning og indsamling af regnskabsrapportering.

Bestyrelsen og direktionen modtager hvert kvartal finans- og økonomirapportering, som de sammenholder med deres egen viden og forventninger. Den kvartalsvise rapportering udvikles løbende.

REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

BoStad A/S' lovpligtige redegørelse for samfundsansvar er udfærdiget i overensstemmelse med årsregnskabslovens §99a og §99b og omfatter regnskabsperioden 1. juli 2018 – 30. juni 2019. Koncernens redegørelse for samfundsansvar skal ses i sammenhæng med koncernens hovedaktivitet, som er omtalt under afsnittet, Hovedaktivitet.

Væsentligste CSR-risici

Med baggrund i koncernens forretningsmodel har ledelsen identificeret de væsentligste CSR-risici som følgende:

- Medarbejderforhold:
Sygdom relateret til psykisk og fysisk arbejdsmiljø for koncernens medarbejdere
- Miljø og klima:
Påvirkning af miljøet i forbindelse med udvikling af fast ejendom, for eksempel anvendelse af miljøbelastende materialer i forbindelse med renovering og vedligeholdelse af ejendomme
- Antikorruption:
Medarbejdere påvirker kunder og samarbejdspartner eller vice versa for at opnå en uberettiget fordel
- Menneskerettigheder:
Krænkelser af medarbejdere, herunder diskrimination eller mangel på ligebehandling

Redegørelse om virksomhedsledelse (fortsat)

Politikker for samfundsansvar

Med baggrund i koncernens størrelse, aktiviteter og de markeder, hvorpå koncernen opererer, har bestyrelsen besluttet ikke at vedtage særskilte formaliserede politikker for koncernens samfundsansvar. Der har i 2018/19 ikke været forhold, der gør, at ledelsen har fundet det påkrævet at indføre særskilte politikker på enkeltområder. Koncernen har dog i praksis en række arbejdsgange som anvendes i forhold til at imødegå de nævnte risici. Disse vil blive uddybet i nedenstående afsnit.

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området, og en ny vurdering heraf vil blive taget i løbet af 2019/20.

Medarbejderforhold

Koncernen har ikke en egentlig politik for medarbejderforhold, idet koncernens aktiviteter udelukkende foregår i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov, herunder arbejdsmiljølov, ferielov mv.

Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der overalt i koncernen er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø, både for så vidt angår det fysiske som det psykiske arbejdsmiljø. Dette indebærer fx at der løbende orienteres om nye initiativer og at der sikres mødegange med fokus på at adressere eventuelle mangler.

Medarbejderne er koncernens vigtigste ressource og afgørende for værdiskabelsen i koncernen. Derfor tilbydes medarbejderne gode løn- og ansættelsesforhold og løbende kompetenceudvikling samt et godt socialt og fagligt miljø.

Alle medarbejdere i Danmark er omfattet af en virksomhedsbetalt sundhedsforsikring. Der er generelt et lavt sygefravær blandt koncernens medarbejdere, og der er ikke i 2018/19 konstateret stressrelateret sygefravær. Trivslen blandt koncernens medarbejdere er vurderet at være tilfredsstillende, men ledelsen vil til stadighed arbejde for at forbedre trivslen blandt medarbejderne og øge den generelle medarbejdertilfredshed.

Miljø og klima

Koncernen har ikke en egentlig politik for miljø og klimapåvirkning, idet koncernens aktiviteter udelukkende foregår i Danmark, hvor en række væsentlige forhold omkring miljø og klimapåvirkning i forvejen er reguleret ved lov.

Koncernens primære påvirkning af miljøet sker i tilknytning til det at udvikle fast ejendom. Ved køb af byggegrunde til koncernens projekter, undersøges jorden for eventuel forurening. Hvis jorden er forurennet, vil grunden blive oprenset til formålet.

Modernisering og projektudvikling søges gennemført uden unødigt belastning af miljøet, og koncernen samarbejder med lejere og rådgivere om at etablere fornuftige miljømæssige løsninger i de enkelte projekter, herunder bl.a. at der kan opnås et lavt energiforbrug og at projekterne opføres så der sikres et godt indeklima. Der er ikke konstateret overtrædelser vedrørende miljø og klima i koncernen i 2018/19.

Redegørelse om virksomhedsledelse (fortsat)

Menneskerettigheder

Ledelsen har vurderet, at der ikke er behov for at vedtage en særskilt politik for overholdelse af menneskerettigheder, idet koncernen alene er repræsenteret i Danmark, hvor risikoen for manglende overholdelse af menneskerettigheder er begrænset og idet koncernen i øvrigt følger gældende love og regler. Koncernen har en nul tolerance vedrørende diskrimination af medarbejdere.

Ledelsen har vurderet krænkelse af medarbejdere, herunder diskrimination og mangel på ligebehandling, som den væsentligste CSR-risiko i relation til menneskerettigheder. Ledelsen har i 2018/19 i koncernen ikke oplevet konkrete tilfælde, hvor menneskerettigheder er blevet krænket.

Antikorruption

Koncernen har valgt ikke at vedtage en egentlig politik for antikorruption, idet koncernen alene er repræsenteret i Danmark, hvor risikoen for korruption er begrænset og idet koncernen i øvrigt følger gældende love og regler.

Ledelsen har vurderet at medarbejdernes påvirkning af kunder og samarbejdspartnere eller vice versa for at opnå en uberettiget fordel er den væsentligste CSR-risiko i relation til korruption.

I praksis søger ledelsen at forebygge og imødegå risikoen for korruption og bestikkelse ved bl.a. at anvende velrenommerede leverandører og ved at indhente sammenlignelige priser før indgåelse af kontrakter.

Ledelsen har i 2018/19 ikke oplevet konkrete tilfælde af korruption.

Ledelseserhverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer

Bestyrelse: Ledelseserhverv i andre erhvervsdrivende virksomheder

Maqboolali Mohamed

Født 1971. Uddannet Masters in Accountancy.

Aktiebesiddelse: Ejer ingen aktier i BoStad A/S

Direktør i følgende selskaber:

CA German Retail Assets 2 S.à r.l.
CA German Retail Assets 3 S.à r.l.
CA German Retail Assets S.à r.l.
CA German Retail Holdings 2 S.à r.l.
CA German Retail Holdings S.à r.l.
CA German Retail LoanCo S.à r.l.
CA German Retail S.à r.l.
Casa I Lux S.à r.l.
CB Property Holdings S.à r.l.
CI Global RE S.à r.l. SICAV-RAIF
CI Polish Retail S.à r.l.
CL Denmark ApS
CL IV Lux S.à r.l.
CL IV Southern European Assets S.à r.l.
CL V Lux S.à r.l.
CL SPF UK S.à r.l.
CLH Homes S.à r.l.
DT-SPV 13 sp. z o.o.
Gravity Retail A S.à r.l.
Gravity Retail B S.à r.l.
Gravity Retail Holdings 1 S.à r.l.
Gravity Retail Holdings 2 S.à r.l.
Gravity Retail SV 1 S.à r.l.
Hipoteca 39 Lux S.à r.l.
Hipoteca 40 Lux S.à r.l.
Hipoteca 41 Lux S.à r.l.
Hipoteca 43 Lux S.à r.l.
Hipoteca 45 Lux S.à r.l.
Hipoteca 47 Lux S.à r.l.
Hipoteca 50 Lux S.à r.l.
Hipoteca Finco Lux S.à r.l.

Ledelserhverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer (fortsat)

Maqboolali Mohamed

Direktør i følgende selskaber (fortsat):

Hipoteca II Lux S.à r.l.
Hipoteca III Lux S.à r.l.
Hipoteca IV Lux S.à r.l.
Hipoteca IX Lux S.à r.l.
Hipoteca Lux S.à r.l.
Hipoteca V Lux S.à r.l.
Hipoteca VI Lux S.à r.l.
Hipoteca VII Lux S.à r.l.
Hipoteca VIII Lux S.à r.l.
Hipoteca X Lux S.à r.l.
Hipoteca XI Lux S.à r.l.
Hipoteca XII Lux S.à r.l.
Hipoteca XIII Lux S.à r.l.
Hipoteca XIV Lux S.à r.l.
Hipoteca XIX Lux S.à r.l.
Hipoteca XV Lux S.à r.l.
Hipoteca XVI Lux S.à r.l.
Hipoteca XVII Lux S.à r.l.
Hipoteca XVIII Lux S.à r.l.
Hipoteca XX Lux S.à r.l.
Hipoteca XXI Lux S.à r.l.
Hipoteca XXII Lux S.à r.l.
Hipoteca XXIII Lux S.à r.l.
Hipoteca XXIV Lux S.à r.l.
Hipoteca XXIX Lux S.à r.l.
Hipoteca XXV Lux S.à r.l.
Hipoteca XXVI Lux S.à r.l.
Hipoteca XXVII Lux S.à r.l.
Hipoteca XXVIII Lux S.à r.l.
Hipoteca XXX Lux S.à r.l.
Hipoteca XXXI Lux S.à r.l.
Hipoteca XXXII Lux S.à r.l.
Hipoteca XXXIII Lux S.à r.l.
Hipoteca XXXIV Lux S.à r.l.
Hipoteca XXXVI Lux S.à r.l.
Hipoteca XXXVII Lux S.à r.l.
Hipoteca XXXVIII Lux S.à r.l.

Ledelseserhverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer (fortsat)

Maqboolali Mohamed

Direktør i følgende selskaber (fortsat):

Hipoteca XXXV Lux S.à r.l.

Lombardy Holdings 1 S.à r.l.

Lombardy Holdings 2 S.à r.l.

Neptun Retail S.à r.l.

Repco 1 S.à r.l.

Repco 10 S.à r.l.

Repco 11 S.à r.l.

Repco 12 S.à r.l.

Repco 13 S.à r.l.

Repco 14 S.à r.l.

Repco 15 S.à r.l.

Repco 18 S.à r.l.

Repco 19 S.à r.l.

Repco 2 S.à r.l.

Repco 20 S.à r.l.

Repco 21 S.à r.l.

Repco 22 S.à r.l.

Repco 24 S.à r.l.

Repco 27 S.à r.l.

Repco 28 S.à r.l.

Repco 3 S.à r.l.

Repco 30 S.à r.l.

Repco 31 S.à r.l.

Repco 32 S.à r.l.

Repco 33 S.à r.l.

Repco 35 S.à r.l.

Repco 36 S.à r.l.

Repco 38 S.à r.l.

Repco 4 S.à r.l.

Repco 45 S.à r.l.

Repco 5 S.à r.l.

Repco 6 S.à r.l.

Repco 7 S.à r.l.

Repco 8 S.à r.l.

Stad CL 1 S.à r.l.

Taurus Retail S.à r.l.

TCS II Lu S.à r.l.

Triton Retail S.à r.l.

Ledelseserhverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer (fortsat)

Maqboolali Mohamed

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

Abingworth Homes Limited
Aircraft Leasing II Limited
Aircraft Leasing III Limited
Aircraft Leasing IV Limited
Aircraft Leasing Limited
Aircraft Leasing V Limited
Aircraft Leasing VI Limited
BB Troll AS
BB Troll DIS
CL Assen B.V.
CL Deventer B.V.
CL Helmond B.V.
CL Maritime Holdings OSV AS
CL Retail Holding B.V.
CL Spanish Real Estate Development GP S.à r.l.
CL Spijkenisse B.V.
CL UK RE 2 Ltd
CL Veenendaal B.V.
CL Venlo B.V.
Hayfield Homes Group Limited
Hipoteca 42 Lux S.à r.l.
Hipoteca 48 Lux S.à r.l.
Horizoncastle, LDA
Limites e Fracções, Lda
UK INDUSTRIALS (BEVERLEY) LIMITED
UK INDUSTRIALS 2 LIMITED
UK Industrials Ltd
VEN2 LIMITED
VEN4 LIMITED
YL II Limited

Bestyrelsesformand i følgende selskaber:

BoStad A/S

Ledelseserhverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer (fortsat)

William Kanta

Født 1981. Uddannet Cand. Jur. og advokat

Aktiebesiddelse: Ejer ingen aktier i BoStad A/S

Direktør i følgende selskaber:

BoStad A/S med tilhørende datterselskaber
Catella Kaktus Co-Investments ApS
Catella Investment Management A/S
CWE Danmark ApS
CWE Danmark 01 ApS
Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS
Farum Hovedgade ApS
Halmtorvet Holding ApS
Kaktus 1 HoldCo ApS
Kaktus 1 PropCo ApS
Kaktus 1 TopCo ApS
K & M Ejendomme Holding ApS
Ny Østergade Ejendomme ApS
Vermlandsgade 51 ApS

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

BoStad A/S

Jacob Smergel-Krog

Født 1978. Uddannet Cand.Merc. Finansiering.

Aktiebesiddelse: Ejer ingen aktier i BoStad A/S

Direktør i følgende selskaber:

JSK 2017 Holding ApS
Rubik Properties ApS

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

BoStad A/S

Ledelseshverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer (fortsat)

Direktion: Ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder

Poul Steffensen, Administrerende direktør

Født 1960. Uddannet HD Finansiering.

Aktiebesiddelse: Ejer ingen aktier i BoStad A/S

Administrerende direktør i følgende selskaber:

BoStad A/S med tilhørende datterselskaber

DBDS1 ApS

Ejendomsselskabet Fyensgade 60 ApS

Malmø Invest ApS

Pst Holding ApS

Sitrea Danmark ApS

Sitrea Hamburg ApS

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

Brendstrupgårdsvej A/S

Ceresbyen 3 ApS

Ceresbyen 5 ApS

C.L. Ejendomme ApS

Cna-Handel A/S

Hermod Ejendomme A/S

Jens Baggesens Vej 27 ApS

Løvbjerg Ejendomme A/S

Løvbjerg Ejendomsinvest A/S

Taurus Ejendomsadministration ApS

Bestyrelsesformand i følgende selskaber:

Sinding Gruppen A/S

Sinding & Dehn A/S

William Kanta, Direktør

Der henvises til omtalen under bestyrelsens ledelseshverv ovenfor.

Vederlagspolitik for bestyrelse og direktion

Grundlæggende udtrykker selskabets vederlagspolitik et ønske om at være en attraktiv og konkurrencedygtig virksomhed, der kan tiltrække og fastholde en kompetent bestyrelse, direktion og medarbejdere, der skal fremme aktionærernes og selskabets interesser samt fremme og sikre, at beslutninger træffes med udgangspunkt i en langsigtet adfærd.

Vederlaget skal stå i rimeligt forhold til:

- De opgaver, der skal løses.
- Selskabets specifikke forhold.
- Det ansvar, der er forbundet med løsning af disse opgaver.
- Indsats.
- Selskabets indtjening og værdiskabelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at bestyrelsens og direktionens vederlag opfylder denne målsætning og afspejler medlemmernes indsats og værdiskabelse for selskabet.

BESTYRELSE

Bestyrelsen aflønnes med et fast honorar, som det fremgår af årsrapporten, og deltager ikke i nogen form for incitamentsprogrammer. I det omfang der nedsættes udvalg indeholdende opgaver, som ligger ud over vanligt bestyrelsesarbejde, kan der aftales et særskilt honorar herfor.

DIREKTION

Den administrerende direktør aflønnes med et fast vederlag samt dækning af udgifter forbundet med stillingen. Det faste vederlag kan suppleres med bidragsbaseret pensionsordning (op til 15% af det faste vederlag), bonus, fri bil, telefon og andre sædvanlige goder. Vederlag for direktørens arbejde er omfattet af management aftalen med Catella.

Selskabets vederlagspolitik for direktionen er indrettet efter, at der på direktionsniveau er en tradition for incitamentsbaseret aflønning. Bestyrelsen har mulighed for at udbetale bonus til direktionen efter en konkret vurdering og på baggrund af på forhånd fastlagte bedømmelseskriterier. Den tildelte bonus udbetales kontant, og der foreligger ikke andre former for incitamentsordninger, ud over nedenstående fantomaktieordning. Bonuselement for regnskabsåret tildeles efter en konkret vurdering, når bestyrelsen kender niveauet for årets resultat og dermed beslægtede nøgletal.

Selskabet kan efter bestyrelsens nærmere beslutning herom supplere det faste vederlag med såvel aktiebaserede instrumenter (aktieløn, aktieoptioner, tegningsretter etc.) og ikke-aktiebaserede instrumenter (fastholdelsesbonus, fratrædelsesgodtgørelse, change of control bestemmelser, resultatkontrakter etc.) jf. de på generalforsamlingen vedtagne retningslinjer herom. I 2015/16 blev der indgået et fantomaktieprogram for den administrerende direktør på nominelt DKK 2 mio. fantomaktier. Programmet er et bonusprogram, der er baseret på såkaldte fantomaktier, der er knyttet til selskabets aktiekurs. Fantomaktieprogrammet er realiseret med virkning pr. 31. marts 2019. For en nærmere beskrivelse af fantomaktieprogrammet henvises til note 6. Aktiebaseret vederlæggelse.

Direktionens ansættelsesforhold vurderes at være i overensstemmelse med sædvanlig standard for en stilling af denne karakter. Den samlede lønpakke godkendes af bestyrelsen.

Aktionærforhold

AKTIEKAPITAL

Selskabet har en aktiekapital på DKK 131.466.144. Aktiekapitalen er fordelt på et tilsvarende antal aktier, der er opdelt i klasser med 4.000.000 styk A-aktier á nominelt DKK 1 og 127.466.144 styk B-aktier á nominelt DKK 1.

NOTERING AF UDSTEDTE AKTIER

Selskabets B-aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S: BoStad B, fondskode DK0060052843.

A-aktierne er ikke optaget til notering, handel på en fondsbørs, en autoriseret markedsplads eller et tilsvarende reguleret marked i et EU/EØS-land.

OPLYSNINGER OM AKTIERNES RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

A-aktierne har 10 stemmer hver, og B-aktierne har en stemme hver. A-aktierne har således tilknyttet i alt 40.000.000 stemmer, mens B-aktierne har tilknyttet i alt 127.466.144 stemmer.

Ved kontante aktieemissioner, hvor der er fortegningsret for bestående aktionærer, har A-aktionærerne fortegningsret til de nyudstedte A-aktier.

EJERFORHOLD

Følgende aktionærer ejer mindst 5% af selskabets aktiekapital eller besidder mindst 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder:

	Aktier	Ejerandel	Stemmer
	Antal	%	%
CL Denmark ApS	77.333.875	58,8	67,7
Olav W. Hansen og selskaber under hans kontrol	13.237.140	10,1	7,9

DELÅRSREGNSKABER

Koncernen offentliggør halvårsregnskab og periodemeddelelser for 1. og 3. kvartal.

Selskabsmeddelelser

Koncernen har offentliggjort følgende selskabsmeddelelser i perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Selskabsmeddelelserne kan findes på hjemmesiden www.bostad.dk.

Nr.	Dato	Emne
9 / 2018	27. september 2018	Hovedpunkter i årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018
10 / 2018	1. oktober 2018	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
11 / 2018	23. oktober 2018	Forløb af ordinær generalforsamling den 23. oktober 2018
12 / 2018	29. oktober 2018	Storaktionærmeddelelse
13 / 2019	29. november 2018	Periodemeddelelse for perioden 1. juli - 30. september 2018
14 / 2018	21. december 2018	CL Denmark ApS har truffet beslutning om fremsættelse af frivilligt betinget overtagelsestilbud
1 / 2019	17. januar 2019	CL Denmark ApS offentliggør sit tilbudsdokument
2 / 2019	6. februar 2019	Admiral Capital A/S fremrykker offentliggørelse af delårsrapport for 2018/19
3 / 2019	7. februar 2019	Bestyrelsesredegørelse
4 / 2019	19. februar 2019	Delårsrapport for perioden 1. juli - 31. december 2018
5 / 2019	26. februar 2019	CL Denmark ApS offentliggør meddelelse vedrørende tilbudsprisen til aktionærene i relation til fremsat købstilbud
6 / 2019	28. februar 2019	Forlængelse af tilbudsperioden for CL Denmark ApS' frivillige offentlige købstilbud til aktionærene i Admiral Capital A/S
7 / 2019	13. marts 2019	Frafald af visse betingelser og forlængelse af tilbudsperioden for CL Denmark ApS' frivillige offentlige købstilbud til aktionærene i Admiral Capital A/S
8 / 2019	29. marts 2019	Gennemførelse af frivilligt købstilbud og offentliggørelse af det endelige resultat af købstilbuddet
9 / 2019	29. marts 2019	Storaktionærmeddelelse
10 / 2019	29. marts 2019	Ledende medarbejderes transaktioner
11 / 2019	26. april 2019	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
12 / 2019	20. maj 2019	Forløb af ekstraordinær generalforsamling den 20. maj 2019
13 / 2019	20. maj 2019	Pressemeddelelse
14 / 2019	29. maj 2019	Periodemeddelelse for perioden 1. juli 2018 – 31. marts 2019
15 / 2019	6. juni 2019	Finanskalender 2019/20
16 / 2019	12. juni 2019	Poul Steffensen fratræder som administrerende direktør for BoStad A/S koncernen og William Kanta bliver udpeget som ny direktør

Koncernen har ikke offentliggjort selskabsmeddelelser efter periodens udløb den 30. juni 2019.

Totalindkomstopgørelse 1. juli - 30. juni

Moterselskab			Koncern	
2017/18	2018/19	Note	2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
17.335	9.725	2	109.192	114.533
0	0	3	-41.580	-44.749
17.335	9.725		67.612	69.784
0	0	4	0	27.448
-6.712	-7.608	5, 6	-9.693	-8.371
-4.188	-10.513	7	-10.426	-9.465
-456	-457		-678	-643
5.979	-8.853		46.815	78.753
3.416	4.358	8	159	36
-146	-834	8	-24.011	-22.964
9.249	-5.329		22.963	55.825
0	0	9	14.542	14.502
0	0	10	2.902	6.383
9.249	-5.329		40.407	76.710
-1.807	-261	11	-9.803	-17.034
7.442	-5.590		30.604	59.676
		12	0,23	0,45

Aktiver pr. 30. juni

Morderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19	Note	2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
0	0	13	1.730.491	1.723.620
2.478	1.887	14	1.998	3.008
314	300		300	314
67.305	67.305	15	0	0
62	123	21	0	0
70.159	69.615	Langfristede aktiver	1.732.789	1.726.942
0	0		62.822	0
74	0	16	3.367	2.002
78.632	87.347	17	0	0
24.194	21.477		0	0
0	0		17.942	6.629
499	292		2.296	2.008
20.283	8.195		40.404	138.410
123.682	117.311	Kortfristede aktiver	126.831	149.049
193.841	186.926	Aktiver	1.859.620	1.875.991

Passiver pr. 30. juni

Morderselskab				Koncern	
2017/18	2018/19	Note		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK			TDKK	TDKK
131.466	131.466	18	Aktiekapital	131.466	131.466
35.912	30.322		Overført resultat	228.349	197.745
167.378	161.788		Egenkapital	359.815	329.211
0	0	19	Prioritetsgæld	1.227.934	1.335.643
0	0		Deposita og forudbetalt leje	2.662	7.881
437	0	6	Aktiebaseret vederlæggelse	0	437
20.519	944		Skyldig selskabsskat	944	20.519
1.905	0		Skyldig sambeskatningsbidrag	6	0
0	0	21	Udskudte skatteforpligtelser	30.835	21.421
22.861	944		Langfristede forpligtelser	1.262.381	1.385.901
0	0	19	Prioritetsgæld	102.028	97.125
0	0	20	Gæld til pengeinstitutter	58.199	14.109
0	0		Deposita og forudbetalt leje	29.761	30.130
658	21.167		Skyldig selskabsskat	21.167	658
1.391	0		Skyldig sambeskatningsbidrag	0	0
326	1.655		Leverandører	8.367	6.792
1.227	1.372		Anden gæld	17.010	8.626
0	0		Periodeafgræsningsposter	892	3.439
3.602	24.194		Kortfristede forpligtelser	237.424	160.879
26.463	25.138		Gældsforpligtelser	1.499.805	1.546.780
193.841	186.926		Passiver	1.859.620	1.875.991

Egenkapitaloppgørelse 1. juli - 30. juni

Koncern	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli 2017	131.466	138.069	269.535
Årets resultat		59.676	59.676
Totalindkomst 1. juli 2017 - 30. juni 2018		59.676	59.676
Egenkapital 30. juni 2018	131.466	197.745	329.211
Årets resultat		30.604	30.604
Totalindkomst 1. juli 2018 - 30. juni 2019		30.604	30.604
Egenkapital 30. juni 2019	131.466	228.349	359.815

Moderselskab	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli 2017	131.466	28.470	159.936
Årets resultat		7.442	7.442
Totalindkomst 1. juli 2017 - 30. juni 2018		7.442	7.442
Egenkapital 30. juni 2018	131.466	35.912	167.378
Årets resultat		-5.590	-5.590
Totalindkomst 1. juli 2018 - 30. juni 2019		-5.590	-5.590
Egenkapital 30. juni 2019	131.466	30.322	161.788

Der er ingen minoritetsinteresser.

Årets resultat tilfalder fuldt ud aktionærene i moderselskabet.

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19	Note	2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
5.979	-8.853		46.815	78.753
0	0		-6.660	0
-16.962	-8.434		-4.150	-4.714
-127	1.474		-5.068	6.380
-869	0		71	-24.199
3.416	4.358		159	36
-146	-834		-24.011	-22.964
456	457		678	643
155	-437		-437	155
0	33		721	0
-8.098	-12.236	Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.118	34.090
0	0	22	0	-9.917
0	0	22	14.154	198.682
0	0		-10.180	-6.326
-806	-153		-153	-1.346
160	287		485	160
-5	14		14	-5
-651	148	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	4.320	181.248
0	0	23	-110.926	-18.670
0	0	23	0	-120.125
0	0	23	482	703
0	0	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-110.444	-138.092
-8.749	-12.088	Årets pengestrømme	-98.006	77.246
29.032	20.283		138.410	61.164
20.283	8.195	Likvider ultimo	40.404	138.410

Erhvervelse af handelsvarer indgår i pengestrømme fra driftsaktivitet under ændring i handelsvarer med netto TDKK 6.660, som bl.a. omfatter værdien af overtagne ejendomme på TDKK 68.798 og tilknyttet gæld til pengeinstitutter på TDKK 54.630

Noter

Note	1	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger
Note	2	Nettoomsætning
Note	3	Driftsomkostninger
Note	4	Andre driftsindtægter
Note	5	Personaleomkostninger
Note	6	Aktiebaseret vederlæggelse
Note	7	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
Note	8	Finansielle indtægter og -omkostninger
Note	9	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Note	10	Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme
Note	11	Skat af årets resultat
Note	12	Indtjening pr. aktie (EPS)
Note	13	Investeringsejendomme
Note	14	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Note	15	Kapitalandele i dattervirksomheder
Note	16	Tilgodehavender fra salg og udlejning
Note	17	Tilgodehavender hos dattervirksomheder
Note	18	Aktiekapital
Note	19	Prioritetsgæld
Note	20	Gæld til pengeinstitutter
Note	21	Udskudte skatteaktiver og udskudte skatteforpligtelser
Note	22	Køb og salg af nettoaktiver
Note	23	Pengestrømme fra prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter
Note	24	Finansielle instrumenter fordelt på kategorier
Note	25	Finansielle risici
Note	26	Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter
Note	27	Pantsætninger
Note	28	Eventualforpligtelser
Note	29	Øvrige kontraktlige forpligtelser
Note	30	Nærtstående parter
Note	31	Aktionærforhold
Note	32	Begivenheder efter balancedagen
Note	33	Godkendelse af offentliggjort årsrapport
Note	34	Anvendt regnskabspraksis

Note 1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten i overensstemmelse med IFRS foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn og vurderinger, samt opstiller forudsætninger, som danner grundlag for indregning og måling samt præsentation af koncernens aktiver og forpligtelser. I det følgende er der redegjort for de væsentligste regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som ledelsen har anlagt ved anvendelse af regnskabspraksis og som har væsentlig indflydelse på de indregnede beløb.

Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for væsentlige reguleringer af den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme.

Note 1. Væsentligste regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, opgjort på baggrund af en "Discountet Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er de årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger (niveau 3 i dagsværdihierakiet) samt diskonteringsfaktoren, som blandt andet består af afkastkrav og inflation. I gennemsnit er der anvendt en diskonteringsfaktor på 6,60%, og for de enkelte ejendomme ligger spændet fra 4,50% til 10,00%.

Ved opgørelse af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet særskilte budgetter per ejendom indeholdende lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, samt forbedringsomkostninger og disse har dannet grundlag for indregning i DCF-modellen. De budgetterede lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation, og der er indregnet en lejestigning på 1,5% baseret på de budgetterede indtægter eller i henhold til indgåede lejekontrakter, hvor konkrete lejepriser er aftalt. Tomgangen er også budgetteret med udgangspunkt i den nuværende lejesituation og er fastsat på baggrund af den budgetterede tomgang, ligesom forventede vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret per ejendom og fremskrevet med en årlig stigning på 1,5%. Der er i regnskabsåret 2018/19 ikke indhentet valuarvurderinger.

Følsomhedsanalyse af diskonteringsfaktor

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør DKK 1.730 mio. pr. 30. juni 2019. Følsomheden er primært afhængig af ændringer i forrentningskravet. I nedenstående tabel er vist effekten af henholdsvis fald i diskonteringsfaktor på 0,25% og 0,50% samt stigning i diskonteringsfaktor på 0,25% og 0,50%. Hvis diskonteringsfaktoren eksempelvis falder med 0,25% vil dagsværdien af koncernens ejendomme stige med DKK 101 mio., mens en stigning i diskonteringsfaktoren med 0,25% vil resultere i et fald på DKK 81 mio. under forudsætning af, at øvrige parametre er uændrede.

Koncern	Ændring i	Ejendoms- værdi	Regulering af ejendomsværdi
	diskonterings- faktor i %		
Fald i diskonteringsfaktor	-0,50	1.939	209
Fald i diskonteringsfaktor	-0,25	1.831	101
Basis	6,60	1.730	
Stigning i diskonteringsfaktor	+0,25	1.649	-81
Stigning i diskonteringsfaktor	+0,50	1.571	-159

Note 2. Nettoomsætning

Koncernens samlede nettoomsætning hidrører i al væsentlighed fra udlejning af investeringsejendomme. Koncernen har et segment i form af investeringsejendomme.

I koncernens nettoomsætning er indregnet indtægter fra salg af rækkehuse i BoStad DS 7 ApS med TDKK 4.232 (2017/18: TDKK 0).

Moderselskabets omsætning består af management fee fra datterselskaberne.

Note 3. Driftsomkostninger

Koncernens samlede driftsomkostninger er fordelt på henholdsvis ejendomme, som har genereret nettoomsætning og ejendomme som ikke har genereret nettoomsætning.

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
0	0	Ejendomme, som har genereret nettoomsætning	41.490	44.559
0	0	Ejendomme, som ikke har genereret nettoomsætning	90	190
0	0	Driftsomkostninger	41.580	44.749

I driftsomkostninger er vareforbrug vedrørende solgte ejendomme i BoStad DS 7 ApS indregnet med TDKK 3.563 (2017/18: TDKK 0) i linien "Ejendomme, som har genereret nettoomsætning".

Note 4. Andre driftsindtægter

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
0	0	Konverteringsgevinst, refinanseringsaftale	0	24.598
0	0	Modtaget kompensation	0	2.850
0	0	Andre driftsindtægter	0	27.448

Andre driftsindtægter i 2017/18 vedrører primært en konverteringsgevinst ved indgåelse af en refinansieringsaftale i datterselskaberne BoStad DS 1 ApS og Beringshave ApS på TDKK 24.598.

Note 5. Personaleomkostninger

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
1.243	1.299	Bestyrelseshonorar	1.299	1.243
1.800	1.200	Vederlag til direktionen	1.200	1.800
155	485	Aktiebaseret vederlæggelse	485	155
2.479	3.467	Løn og gager	5.124	3.844
726	745	Pension	986	907
78	153	Andre omkostninger til social sikring	182	96
231	259	Øvrige personaleomkostninger	417	326
6.712	7.608	Personaleomkostninger	9.693	8.371
5	6	Gennemsnitlig antal medarbejdere	10	8

Pension vedrører bidragsbaserede pensionsordninger.

Direktør William Kanta aflønnes via management aftale med eksternt konsulentfirma, jf. næremere omtalen heraf i note 30, Nærtstående parter

Vederlag til ledelsesmedlemmer

Medlemmer af moderselskabets direktion og bestyrelse er vederlagt således:

Moderselskab	Bestyrelse		Direktion	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bestyrelseshonorar	1.299	1.243		
Vederlag til direktion			1.200	1.800
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	485	155
Pension	0	0	144	144
Andre omkostninger til social sikring	0	0	3	3
Vederlag til ledelsesmedlemmer	1.299	1.243	1.832	2.102

Note 6. Aktiebaseret vederlæggelse

Koncernen har på balancedagen ingen udestående aktiebaserede vederlæggelsesordninger, da den tidligere ordning med selskabets administrerende direktør er afregnet endeligt i regnskabsåret 2018/19.

Aftalen var en fantomaktieordning på nominelt DKK 2 mio. fantomaktier, der var knyttet til selskabets aktiekurs. Kursen på fantomaktierne blev på indgåelsestidspunktet opgjort til den gennemsnitlige kurs på selskabets aktier på Nasdaq Copenhagen inden for de seneste 14 dage forud for aftaleindgåelsen og kursen udgjorde DKK 1,58 pr. fantomaktie.

Resultateffekten på regnskabsåret 2018/19 udgør TDKK 485, som følge af en stigende aktiekurs på selskabets aktier, jf. nærmere note 5. Selve afregningen af aktieprogrammet har ikke haft resultatmæssig effekt.

I årsrapporten pr. 30. juni 2018 udgjorde dagsværdien DKK 0,41, mens den indregnede gæld udgjorde DKK 0,4 mio. og den indre værdi af ordningen udgjorde TDKK 151.

Note 7. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Morderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
161	160	Lovpligtig revision	734	869
0	0	Skatterådgivning	19	174
98	60	Andre ydelser	172	334
0	0	Andre erklæringer med sikkerhed	15	103
259	220	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	940	1.480

Honoraret til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor, for ikke-revisionsydelser udgør for 2018/19 TDKK 206, (2017/18: TDKK 611) og vedrører hovedsagelig diverse skattemæssig og regnskabsmæssig rådgivning samt udarbejdelse af vurderingsberetninger og erklæringer på åbningsbalancer.

Note 8. Finansielle indtægter og -omkostninger

Morderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
-3.401	-4.358	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
-15	0	Andre finansielle indtægter	-159	-36
-3.416	-4.358	Finansielle indtægter	-159	-36
0	0	Renter af realkreditlån	22.006	21.018
3	142	Renter af banklån	1.174	1.445
143	98	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
0	594	Andre finansielle omkostninger	831	501
146	834	Finansielle omkostninger	24.011	22.964

Renter vedrører regnskabsposter, der måles til amortiseret kostpris bortset fra renter af prioritetsgæld, der måles til dagsværdi.

Note 9. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Morderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
0	0	Dagsværdiregulering, BoStad DS 1 ApS	-32.616	-13.738
0	0	Dagsværdiregulering, Beringshave ApS	36.524	8.803
0	0	Dagsværdiregulering, BoStad DS 2 ApS	20.040	8.201
0	0	Dagsværdiregulering, Nor Fjor ApS	1.185	-1.227
0	0	Dagsværdiregulering, BoStad DS 4 ApS	-856	-1.531
0	0	Dagsværdiregulering, Admiral DS 5 ApS	0	10.562
0	0	Dagsværdiregulering, BoStad DS 6 ApS	-5.360	0
0	0	Dagsværdiregulering, Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS	-4.189	1.724
0	0	Avance ved salg af ejendomme	-186	1.708
0	0	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.542	14.502

Note 10. Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
0	0	Dagsværdiregulering af realkreditlån	2.902	6.383
		Dagsværdiregulering af gæld		
0	0	i investeringsejendomme	2.902	6.383

Note 11. Skat af årets resultat

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
		Skat af årets resultat kan opdeles således:		
-897	-322	Aktuel skat	-1.004	-20.519
308	0	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
-1.218	61	Ændring i udskudt skat	-8.762	3.500
0	0	Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-37	-15
-1.807	-261	Skat af årets resultat	-9.803	-17.034
		Skat af årets resultat kan forklares således:		
9.249	-5.329	Resultat før skat	40.407	76.710
		Beregnet skat af årets resultat før skat		
-2.035	1.172	ved en skatteprocent på 22%	-8.890	-16.876
-80	-1.433	Effekt af ikke-fradragsberettigede omkostninger	-876	-264
308	0	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
0	0	Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-37	-15
0	0	Ændring i ikke indregnet udskudt skatteaktiv	0	121
-1.807	-261	Skat af årets resultat	-9.803	-17.034

Note 12. Indtjening pr. aktie (EPS)

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
7.442	-5.590	Årets resultat der tilfalder aktionærerne	30.604	59.676
		Gennemsnitlig antal ordinære aktier excl. egne aktier	131.466.144	131.466.144
		Indtjening pr. aktie, kr.	0,23	0,45

Note 13. Investeringsejendomme

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
0	0	Dagsværdi 1. juli	1.723.620	1.968.708
0	0	Tilgange, ny erhvervelse	0	26.000
0	0	Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	10.180	6.326
0	0	Overført fra handelsvarer	1.963	0
0	0	Afgange, solgte ejendomme	-20.000	-290.208
0	0	Årets dagsværdiregulering	14.728	12.794
0	0	Dagsværdi af investeringsejendomme 30. juni	1.730.491	1.723.620

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. I det omfang dagsværdien af investeringsejendomme ikke kan udledes af et aktivt marked, vurderer ledelsen en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. I den forbindelse anvendes en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), der er almindeligt anerkendt til værdiansættelse af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme klassificeres som niveau 3 i dagsværdihierarkiet, idet input til måling af aktivet ikke er baseret på observerbare markedsdata. Der henvises endvidere til note 26. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter.

Fremtidig minimumshusleje for uopsigelige huslejekontrakter for koncernens erhvervslejemål er vist nedenfor. Koncernens boliglejemål har alle 3 måneders opsigelsesvarsel i henhold til lejelovgivningen.

Fremtidig minimumshusleje for uopsigelige erhvervslejekontrakter

Koncern	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
Indenfor 1 år fra balancedagen	18.725	23.549
Mellem 2 og 5 år fra balancedagen	34.669	46.398
Efter 5 år fra balancedagen	0	5.467
Fremtidig minimumshusleje for uopsigelige erhvervslejekontrakter	53.394	75.414

Note 14. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
2.924	3.487	Kostpris 1. juli	4.666	3.563
806	153	Årets tilgang	153	1.346
-243	-612	Årets afgang	-1.265	-243
3.487	3.028	Kostpris 30. juni	3.554	4.666
-636	-1.009	Af- og nedskrivninger 1. juli	-1.658	-1.098
-456	-457	Årets afskrivning	-678	-643
83	325	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	780	83
-1.009	-1.141	Af- og nedskrivninger 30. juni	-1.556	-1.658
2.478	1.887	Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.998	3.008

Note 15. Kapitalandele i dattervirksomheder

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
61.025	70.173	Kostpris 1. juli	0	0
9.148	0	Årets tilgang	0	0
70.173	70.173	Kostpris 30. juni	0	0
-2.868	-2.868	Op- og nedskrivninger 1. juli	0	0
0	0	Årets nedskrivning	0	0
-2.868	-2.868	Op- og nedskrivninger 30. juni	0	0
67.305	67.305	Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter anparterne i det 100% ejede datterselskab Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS, samt aktierne i det 100% ejede datterselskab BoStad Holding ApS. Selskabernes aktiviteter omfatter investering i investeringsejendomme, og begge har hjemsted i Aarhus.

Note 16. Tilgodehavender fra salg og udlejning

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
74	0	Tilgodehavender fra salg og udlejning før nedskrivning	5.360	3.416
0	0	Nedskrivning til forventet tab	-1.993	-1.414
74	0	Tilgodehavender fra salg og udlejning	3.367	2.002
14	0	Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	598	662
Forfaldne nedskrevne tilgodehavender (nedskrevet værdi):				
0	0	Overforfaldne med op til 1 måned	0	0
0	0	Overforfaldne mellem 1 og 4 måneder	0	0
0	0	Overforfaldne mellem 4 og 12 måneder	0	0
0	0	Overforfaldne over 12 måneder	0	0
0	0	Forfaldne nedskrevne tilgodehavender	0	0
Forfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender:				
0	0	Overforfaldne med op til 1 måned	318	242
0	0	Overforfaldne mellem 1 og 4 måneder	514	173
0	0	Overforfaldne mellem 4 og 12 måneder	179	123
0	0	Overforfaldne over 12 måneder	68	18
0	0	Forfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender	1.079	556

Nedskrivning til imødegåelse af forventet tab opgøres individuelt baseret på ledelsens historiske erfaring samt en konkret vurdering af sikkerheder og lejers betalingsevne, når et tilgodehavende er forfaldent.

Note 17. Tilgodehavender hos dattervirksomheder

Der har i årets løb været udlån til dattervirksomheder. Lånene er forrentet med en af ledelsen fastsat markedsrente.

Den maksimale kreditrisiko på udlånet svarer til den regnskabsmæssige værdi. Den regnskabsmæssige værdi svarer i al væsentlighed til udlånets dagsværdi. Den samlede kreditrisiko anses ikke for at være væsentlig. Ved vurderingen af kreditrisikoen lægges særligt de enkelte datterselskabers individuelle kapitalforhold til grund.

Tilgodehavender hos dattervirksomheder er værdiansat tilnærmelsesvis til kurs 100 som følge af begrænset risiko for forventet tab med undtagelse af mellemværendet med Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS, der er nedskrevet med i alt TDKK 6.584. I regnskabsåret 2018/19 er moderselskabets resultat påvirket af en nedskrivning på TDKK 3.466, som er indregnet under andre eksterne omkostninger.

Note 18. Aktiekapital

Aktiekapitalen er opdelt i A- og B-aktier. A-aktierne har 10 stemmer hver, og B-aktierne har 1 stemme hver. Aktiekapitalen består af 4.000.000 stk. A-aktier med en stemmeret på 40.000.000 stemmer og 127.466.144 stk. B-aktier med en stemmeret på 127.466.144 stemmer.

Udover stemmeretsforskellen har A-aktionærerne i henhold til vedtægternes § 3.4 fortegningsret, når der udstedes A-aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse. Ligeledes har B-aktionærerne i henhold til vedtægternes § 3.4 fortegningsret, når der udstedes B-aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse.

Selskabet har ikke inden for de seneste 5 regnskabsår erhvervet egne aktier.

Moderselskab	A-aktier		B-aktier		I alt	
	2018/19 Antal	2017/18 Antal	2018/19 Antal	2017/18 Antal	2018/19 Antal	2017/18 Antal
Antal aktier 1. juli	4.000.000	4.000.000	127.466.144	127.466.144	131.466.144	131.466.144
Antal aktier 30. juni	4.000.000	4.000.000	127.466.144	127.466.144	131.466.144	131.466.144

Note 19. Prioritetsgæld

Koncernens prioritetsgæld er indregnet således i balancen:

Koncern	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Langfristede gældsforpligtelser	1.227.934	1.335.643
Kortfristede gældsforpligtelser	102.028	97.125
Prioritetsgæld	1.329.962	1.432.768

Koncernens prioritetsgæld opgjort til restgælden forfalder således:

Koncern - 2018/19	Restgæld			I alt TDKK	Dagsværdi TDKK
	Indenfor 1 år TDKK	2-5 år TDKK	Efter 5 år TDKK		
BoStad DS 1 ApS	43.975	33.788	85.578	163.341	165.072
Beringshave ApS	16.122	64.565	272.214	352.901	356.640
BoStad DS 2 ApS	36.543	18.322	548.762	603.627	612.194
Nor Fjor ApS	1.215	1.678	50.257	53.150	54.383
BoStad DS 4 ApS	2.700	10.500	104.700	117.900	117.900
Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS	1.473	6.076	15.925	23.474	23.773
Prioritetsgæld	102.028	134.929	1.077.436	1.314.393	1.329.962

Note 19. Prioritetsgæld (fortsat)

Koncernens prioritetsgæld opgjort til restgælden forfalder således:

Koncern - 2017/18	Restgæld				Dagsværdi
	Indenfor 1 år	2-5 år	Efter 5 år	I alt	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
BoStad DS 1 ApS	55.611	45.554	120.500	221.665	224.616
Beringshave ApS	27.348	63.949	288.912	380.209	385.207
BoStad DS 2 ApS	6.368	94.440	508.518	609.326	618.491
Nor Fjor ApS	2.377	10.266	42.884	55.527	57.168
BoStad DS 4 ApS	3.950	15.800	102.350	122.100	122.100
Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS	1.471	5.961	17.514	24.946	25.186
Prioritetsgæld	97.125	235.970	1.080.678	1.413.773	1.432.768

Opgørelsen af dagsværdien af prioritetsgæld klassificeres som niveau 1 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i noterede priser i et aktivt marked for et tilsvarende finansielt instrument, der besiddes af en tredjemand som et aktiv (noterede børskurser for de underliggende obligationer) uden væsentlige korrektioner, idet effekten af koncernens og det pågældende selskabs egen kreditværdighed er vurderet ubetydelig for dagsværdimålingen.

Note 20. Gæld til pengeinstitutter

Koncernens gæld til pengeinstitutter er indregnet således i balancen:

Koncern	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
Kortfristede gældsforpligtelser	58.199	14.109
Gæld til pengeinstitutter	58.199	14.109

Koncernens gæld til pengeinstitutter opgjort til restgælden forfalder således:

Koncern - 2018/19	Restgæld			I alt	Amortiseret
	Indenfor 1 år	2-5 år	Efter 5 år		kostpris
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
BoStad DS 4 ApS	1.552	0	0	1.552	1.552
BoStad DS 6 ApS	12.995	0	0	12.995	12.995
BoStad DS 7 ApS	43.518	0	0	43.518	43.518
Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS	134	0	0	134	134
Gæld til pengeinstitutter	58.199	0	0	58.199	58.199

Note 20. Gæld til pengeinstitutter (fortsat)

Koncernens gæld til pengeinstitutter opgjort til restgælden forfalder således:

Koncern - 2017/18	Restgæld			I alt TDKK	Amortiseret kostpris TDKK
	Indenfor 1 år TDKK	2-5 år TDKK	Efter 5 år TDKK		
BoStad DS 4 ApS	1.100	0	0	1.100	1.100
BoStad DS 6 ApS	12.906	0	0	12.906	12.906
Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS	103	0	0	103	103
Gæld til pengeinstitutter	14.109	0	0	14.109	14.109

Note 21. Udskudte skatteaktiver og udskudte skatteforpligtelser

Morderselskab		Koncern	
2017/18	2018/19	2018/19	2017/18
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Udskudt skat er indregnet således:			
62	123	0	0
0	0	-30.835	-21.421
62	123	-30.835	-21.421
I alt			
Udskudt skat vedrører:			
0	0	-40.443	-26.737
-34	-5	40	-1
96	0	0	96
0	0	3.729	4.309
0	128	5.839	912
62	123	-30.835	-21.421
Udskudt skat 30. juni			

Alle bevægelser er indregnet i årets resultat.

Skatteværdien af ikke-aktiverede skattemæssige underskud i koncernen udgør TDKK 235 (2017/18: TDKK 235). Disse er ikke aktiveret, da underskuddene ikke forventes udnyttet inden for de kommende år - primært da underskuddene kan henføres til særunderskud opstået før indtræden i sambeskatningen.

Note 22. Køb og salg af nettoaktiver

Morderselskab		Koncern	
2017/18	2018/19	2018/19	2017/18
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
0	0	0	-26.000
0	0	0	13.101
0	0	0	2.982
0	0	0	-9.917
Køb af nettoaktiver			
0	0	19.813	291.916
0	0	0	-80.894
0	0	0	-6.000
0	0	-5.659	-6.340
0	0	14.154	198.682
Salg af nettoaktiver			

Note 23. Pengestrømme fra prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter

Koncern - 2018/19	Gæld til penge-		I alt
	Prioritetsgæld	institutter	
	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld 1. juli	1.432.768	14.109	1.446.877
Afdrag på gæld	-99.904	-11.022	-110.926
Dagsværdiregulering	-2.902	0	-2.902
Køb af handelsvarer, netto	0	54.630	54.630
Optagelse af gæld	0	482	482
Gæld 30. juni	1.329.962	58.199	1.388.161

Koncern - 2017/18	Gæld til penge-		I alt
	Prioritetsgæld	institutter	
	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld 1. juli	1.639.480	50.263	1.689.743
Afdrag på gæld	-13.175	-5.495	-18.670
Indfrielse af gæld	-81.662	-38.463	-120.125
Konverteringsgevinst	-24.598	0	-24.598
Dagsværdiregulering	-6.383	0	-6.383
Køb af nettoaktiver	0	13.101	13.101
Salg af nettoaktiver	-80.894	-6.000	-86.894
Optagelse af gæld	0	703	703
Gæld 30. juni	1.432.768	14.109	1.446.877

Note 24. Finansielle instrumenter fordelt på kategorier

Morderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
314	300	Deposita, langfristede aktiver	300	314
74	0	Tilgodehavender fra salg og udlejning	3.367	2.002
78.632	87.347	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0
24.194	21.477	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0
0	0	Andre tilgodehavender	17.942	6.629
20.283	8.195	Likvide beholdninger	40.404	138.410
Finansielle aktiver,				
123.497	117.319	der måles til amortiseret kostpris	62.013	147.355
0	0	Prioritetsgæld	1.329.962	1.432.768
Finansielle forpligtelser,				
0	0	der måles til dagsværdi via totalindkomsten	1.329.962	1.432.768
0	0	Gæld til pengeinstitutter	58.199	14.109
0	0	Deposita og forudbetalt leje	32.423	38.011
21.177	22.111	Skyldig selskabsskat	22.111	21.177
3.296	0	Skyldig sambeskatningsbidrag	6	0
326	1.655	Leverandører	8.367	6.792
1.227	1.372	Anden gæld	17.010	8.626
Finansielle forpligtelser,				
26.026	25.138	der måles til amortiseret kostpris	138.116	88.715

Note 25. Finansielle risici

Risikofaktorer og styring

Risikostyring er en del af koncernens strategi for at sikre en høj indtjening.

Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser. Koncernens strategi for optimering og styring af kapitalstrukturen er beskrevet i ledelsesberetningen. De overordnede parametre vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen ud fra rapportering fra blandt andet selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration.

Koncernens risikofaktorer kan opdeles i følgende områder:

Finansieringsmæssige risici

Der vurderes at være sædvanlige renterisici knyttet til den prioritesgæld, som er anvendt til at finansiere investeringsejendommene.

Selskabets låneaftaler er primært med variable rentesats, og primært lån med afdragsfrihed for bolig-ejendomme, mens erhvervsjendomme har låneaftaler med afdrag. Koncernens låntagning er udelukkende foretaget i danske kroner, hvorfor der ikke er nogen valutakursrisiko. Risikoen for betydelig negativ kursregulering på gælden, må betragtes som være af mindre betydning og vil blive udlignet over år. Koncernen har ikke indgået swapaftaler.

Selskabets gæld er primært prioritesgæld med afdragsprofiler på 20-30 år.

Renterisici

Koncernens rentebærende gæld består af prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter og bærer en gennemsnitlig rente på 1,70% (2016/17: 1,80%). En renteændring i op- eller nedadgående retning vil påvirke koncernens renteomkostning af rentebærende gæld således under forudsætning af uændret låneportefølje:

Koncern	2018/19		2017/18	
	Finansielle omkostninger, rentebærende gæld	Ændring i finansielle omkostninger	Finansielle omkostninger, rentebærende gæld	Ændring i finansielle omkostninger
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Rentesats 1,00%	13,9	-9,3	14,5	-8,0
Rentesats 1,50%	20,8	-2,4	21,7	-0,8
Gennemsnitlig rentesats 1,70% (2017/18: 1,80%)	23,2		22,5	
Rentesats 2,00%	27,8	4,6	28,9	6,4
Rentesats 2,50%	34,7	11,5	36,2	13,7

Note 25. Finansielle risici (fortsat)

Likviditetsmæssige risici

De enkelte selskaber er struktureret således, at ejendomme tilhørende samme panthaver placeres i samme selskab, hvormed selskaberne kun hæfter for hinandens gældsforpligtelser, såfremt selskaberne har samme panthaver.

Koncernens stigende afdragsbyrde på koncernens realkreditfinansiering, kan ikke dækkes af den løbende drift, ligesom der kræves kapital til at realisere udviklingsmulighederne i koncernens nuværende ejendomsportefølje.

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 20. maj 2019 blev det besluttet at bemyndige bestyrelsen til at forhøje selskabets B-aktiekapital til markedskurs, uden fortegningsret for de eksisterende A-aktionærer og B-aktionærer, ad en eller flere omgange med et samlet nominelt beløb på DKK 100.000.000 ved kontant indbetaling eller ved indskud af andre værdier end kontanter.

Bestyrelsen forventes at træffe beslutning, om at udnytte denne bemyndigelse kort tid efter offentliggørelse af årsrapporten for 2018/19, og moderselskabet, CL Denmark ApS, forventes desuden at understøtte koncernen likviditetsmæssigt, hvis der opstår yderligere behov herfor.

Koncernens gældsforpligtelser forfalder således:

Koncern - 2018/19	Regnskabs-	Penge-	Inden for	2-5 år	Efter 5 år
	mæssig værdi	strømme ⁽¹⁾	1 år		
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Prioritetsgæld	1.329.962	1.614.655	122.563	209.051	1.283.041
Gæld til pengeinstitutter	58.199	60.050	14.559	0	0
Deposita og forudbetalt leje	32.423	32.423	29.761	2.662	0
Skyldig selskabsskat	22.117	22.117	21.167	950	0
Leverandørgæld	8.367	8.367	8.367	0	0
Anden gæld	17.010	17.010	17.010	0	0
I alt	1.468.078	1.754.622	213.427	212.663	1.283.041

Koncern - 2017/18	Regnskabs-	Penge-	Inden for	2-5 år	Efter 5 år
	mæssig værdi	strømme ⁽¹⁾	1 år		
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Prioritetsgæld	1.432.768	1.613.930	117.236	299.565	1.197.129
Gæld til pengeinstitutter	14.109	14.559	14.559	0	0
Deposita og forudbetalt leje	38.011	38.011	30.130	6.347	1.534
Skyldig selskabsskat	21.177	21.177	658	20.519	0
Leverandørgæld	6.792	6.792	6.792	0	0
Anden gæld	8.626	8.626	8.626	0	0
I alt	1.521.483	1.703.095	178.001	326.431	1.198.663

⁽¹⁾ Alle pengestrømme er ikke-diskonterede og omfatter alle forpligtelser ifølge indgåede aftaler, hvilket blandt andet omfatter fremtidige rentebetalinger på lån. Prioritetsgælden er primært variabelt forrentet, hvorfor der kan forekomme væsentlige ændringer til renteniveauet i fremtiden, som kan påvirke de ovenfor anførte pengestrømme. Fremtidige rentebetalinger er estimeret ud fra den kendte variable rente på balancedagen.

Note 25. Finansielle risici (fortsat)

Optimering af kapitalstruktur

Selskabets ledelse vurderer løbende om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med selskabets og aktionærernes interesser. Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst og samtidig maksimerer afkastet til koncernens interessenter ved en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld.

Koncernens kapitalstruktur består af gæld, der omfatter finansielle forpligtelser i form af prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter samt finansielle aktiver, der omfatter likvider.

Finansiell gearing

Selskabets bestyrelse gennemgår kvartalsvis koncernens kapitalstruktur. Som en del af denne gennemgang vurderer bestyrelsen koncernens kapitalomkostninger og de risici, der er forbundet med de enkelte typer af kapital.

Den finansielle gearing er pr. 30. juni 2019 opgjort til 3,75 (30. juni 2018: 3,97). Baseret på den seneste gennemgang af koncernens kapitalstruktur forventer bestyrelsen i løbet af det kommende regnskabsår at fastholde den nuværende finansielle gearing.

Koncernens finansielle gearing kan pr. balancedagen opgøres således:

Koncern	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK
Prioritetsgæld	1.329.962	1.432.768
Gæld til pengeinstitutter	58.199	14.109
Likvide beholdninger	-40.404	-138.410
Nettorentebærende gæld	1.347.757	1.308.467
Egenkapital	359.815	329.211
Finansiell gearing	3,75	3,97

Kreditrisici

Den maksimale kreditrisiko knyttet til tilgodehavende fra salg og udlejning svarer til de i balancen indregnede regnskabsmæssige værdier før modregning af depositum og forudbetalt leje, som anvendes i styringen af kreditrisikoen på tilgodehavender fra salg.

Det er ledensens vurdering, at risikoen for manglende betalingsevne hos væsentlige lejere er lav. Hos mindre lejere har koncernen konstateret uvæsentlige restancer, hvorfor der heller ikke her, vurderes nogen væsentlig betalingsrisiko.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til andre tilgodehavende svarer til de i balancen indregnede til de i balancen indregnede regnskabsmæssige værdier. Kreditrisikoen på de pågældende tilgodehavender anses for at være uvæsentlig idet hovedparten af beløbet vedrører tilgodehavende salgssum fra salg af en ejendom.

Note 26. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Nedenstående tabel viser klassifikation af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver og forpligtelser. Beløbet svarer til koncernens realkreditlån eksklusiv renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver og forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens lån samt renteaftaler.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved niveau 3 er, at investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi, opgjort på baggrund af en "Discountet Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor.

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i regnskabsåret. Selskabets politik for overførsler mellem de enkelte dagsværdihierarkier er, at der skal tilgå den enkelte post, andre og mere præcise målinger, førend en overførsel finder sted.

Koncern - 2018/19	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost
	TDKK	TDKK	TDKK	i alt TDKK
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme			1.730.491	1.730.491
Langfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	-1.227.934			-1.227.934
Kortfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	-102.028			-102.028
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via totalindkomstopgørelsen	-1.329.962	0	1.730.491	

Prioritetsgæld er værdiansat ud fra den officielle kursværdi på balancedagen, og vurderet til niveau 1.

Note 26. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter (fortsat)

Koncern - 2017/18	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Langfristede aktiver				
Investeringsejendomme			1.723.620	1.723.620
Langfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	-1.335.643			-1.335.643
Aktiebaseret vederlæggelse			-437	-437
Kortfristede forpligtelser				
Prioritetsgæld	-97.125			-97.125
Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via totalindkomstopgørelsen				
	-1.432.768	0	1.723.183	

For finansielle aktiver og forpligtelser, som ikke måles til dagsværdi, anses den bogførte værdi tilnærmelsesvis at være lig dagsværdi.

Note 27. Pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån, banklån og lån til øvrige kreditinstitutter er der i koncernens ejendomme, tinglyst pantsikkerheder for TDKK 1.768.263 (2017/18: TDKK 1.710.719). Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør TDKK 1.730.491 (pr. 30. juni 2018: TDKK 1.723.620).

Note 28. Eventualforpligtelser

Der verserer ingen væsentlige retssager eller voldgiftskrav mod selskabet på balancedagen.

BoStad A/S koncernen indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet CL Denmark ApS. Indtil 28. marts 2019, hvor CL Denmark ApS overtog aktiemajoriteten, var BoStad A/S administrations-selskab i sambeskatningen. Selskaberne hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter samt udbytteskat.

Selskaberne indgår i en fællesregistrering vedrørende moms, og koncernen hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med de øvrige selskaber, der indgår i fællesregistreringen.

BoStad Holding ApS har afgivet selvskyldnerkaution overfor Danske Bank for datterselskaberne BoStad DS 1 ApS og Beringshave ApS. Restgælden udgør pr. 30. juni 2019 TDKK 163.341 (30. juni 2018: TDKK 221.665) for BoStad DS 1 ApS og TDKK 352.901 (30. juni 2018: TDKK 380.209) for Beringshave ApS.

BoStad Holding ApS har afgivet selvskyldnerkaution overfor Jyske Kredit for datterselskaberne BoStad DS 2 ApS og Nor Fjor ApS. Restgælden udgør pr. 30. juni 2019 TDKK 603.627 (30. juni 2018: TDKK 609.326) for BoStad DS 2 ApS og TDKK 53.150 (30. juni 2018: TDKK 55.527) for Nor Fjor ApS.

Note 28. Eventualforpligtelser (fortsat)

Koncernens kontraktlige forpligtelser udgør TDKK 22.110 (2017/18: TDKK 1.011) med en vægtet gennemsnitlig uopsigelighedsperiode på 32 måneder (2017/18: 3 måneder).

Moderselskabets kontraktlige forpligtelser udgør TDKK 12.277 (2017/18: TDKK 592) med en vægtet gennemsnitlig uopsigelighedsperiode på 19 måneder (2017/18: 12 måneder).

Koncernens kontraktlige forpligtelser består af husleje vedrørende selskabets domicillejemål, honorar til koncernens ejendomsadministrator og honorar under Asset Management fee aftale. Der henvises til note 30, Nærtstående parter for beskrivelse af asset management aftalen.

Note 29. Øvrige kontraktlige forpligtelser

Koncernen investerede i 2017/18 i et projekt i Liseborg Plantage i Viborg. Projektet bestod af opførelse af 78 rækkehuse med et samlet areal på 9.360 m². Den 1. april 2019 overtog koncernen via selskabet BoStad DS 7 ApS første del af projektet bestående af 35 rækkehuse, mens anden etape bestående af 38 rækkehuse er overtaget den 15. september 2019. Inden overtagelsen af første del af projektet var 5 rækkehuse solgt.

Anden etape af projektet med overtagelse den 15. september 2019 har en anskaffelsessum på ca. 78 mio.

Note 30. Nærtstående parter

Koncernens nærtstående parter omfatter selskabets bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har kontrol.

Ligeledes anses alle tilknyttede selskaber til moderselskabet BoStad A/S, som nærtstående parter. Oversigt over tilknyttede virksomheder fremgår af koncernoversigten.

Følgende parter har pr. balancedagen bestemmende indflydelse på BoStad A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
CL Denmark ApS	Sundkrogsgade 21, 2100 København Ø	Aktionær med flertal af stemmerettigheder
CL V Ventures Offshore LLC	Delaware, USA	Ultimativt moderselskab

Følgende parter har i regnskabsåret haft bestemmende indflydelse på BoStad A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Kvalitena Danmark AB	Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm	Aktionær med flertal af stemmerettigheder

Note 30. Nærtstående parter (fortsat)

Transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret

Moderselskab			Koncern	
2017/18	2018/19		2018/19	2017/18
TDKK	TDKK		TDKK	TDKK
Transaktioner med Kvalitena Danmark AB				
0	0	Udlejning af boliglejemål	0	122
Koncernen udlejede i 2017/18 boliglejemål til øvrige nærtstående parter, som er i familieforhold til ejerne af Kvalitena Danmark AB.				
Transaktioner med bestyrelse og direktion				
1.243	1.299	Bestyrelseshonorar	1.299	1.243
49	0	Konsulenthonorar til bestyrelsesmedlem	0	86
		Asset management fee, direktions- og bestyrelses-		
0	1.183	medlems kontrolleret selskab	1.183	0
1.800	1.200	Vederlag til direktion	1.200	1.800
768	722	Leje af kontordomicil, direktionkontrolleret selskab	722	768

Som nævnt i ledelsesberetningens afsnit, Selskabets strategi, har koncernen indgået en aftale med Catella om at varetage ledelse og eksekvering af selskabets strategi via selskabet Catella Investment Management A/S. Aftalen er gældende indtil 2022 og honoraret beregnes som 6% af nettolejeindtægten i koncernen. Det årlige fee forventes at udgøre DKK 3,8 mio., hvoraf ca. DKK 1,8 mio. vedrører honorar for varetagelse af direktionsspost.

I 2018/19 udgør det udbetalte konsulenthonorar TDKK 1.183 for levering af ydelser i perioden fra 1. april - 30. juni 2019 og heraf udgør TDKK 450 honorar for varetagelse af direktionsspost.

Selskabets direktør og bestyrelsesmedlem William Kanta er nærtstående i kraft af hans rolle som direktør og bestyrelsesmedlem i BoStad koncernen, og direktør i Catella Investment Management A/S. William Kanta ejer ingen aktier i BoStad A/S.

Der er i 2017/18 udbetalt konsulenthonorar til et selskab, hvor et bestyrelsesmedlem er administrerende direktør.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder		
17.335	9.725	Køb og salg af serviceydelser, management fee
3.401	4.358	Finansielle intægter
143	98	Finansielle omkostninger
78.632	87.347	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Transaktioner med tilknyttede virksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

Note 31. Aktionærforhold

BoStad A/S har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

CL Denmark ApS, der ejer 58,8% (2017/18: 0%) af selskabets aktiekapital og 67,7% (2017/18: 0%) af aktiekapitalens stemmerettigheder.

Olav W. Hansen og selskaber under hans kontrol, der ejer 10,1% (2017/18: 10,1%) af selskabets aktiekapital og 7,9% (2017/18: 7,9%) af aktiekapitalens stemmerettigheder.

Note 32. Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har pr. 15. september 2019 overtaget anden etape af rækkehusprojektet i Viborg via selskabet Liseborg Plantage 2 ApS. Anden etape omfatter 38 rækkehuse, hvoraf ét rækkehus er solgt efter 15. september 2019. Overtagelsen har ingen effekt på årsrapporten for 2018/19.

Herudover er der solgt to mindre lejligheder i datterselskaberne Beringshave ApS og Nor Fjor ApS, hvilket ikke har indflydelse på årsrapporten for 2018/19.

Efter balancedagen er der indgået refinansieringsaftaler med væsentlige realkreditinstitutter, hvilket ikke har indvirkning på årsrapporten for 2018/19.

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der øver væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Note 33. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 30. september 2019 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges BoStad A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 22. oktober 2019.

Note 34. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2018/19 for BoStad A/S (koncern og moderselskab) er udarbejdet i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som er godkendt af EU samt de krav, som følger af IFRS-bekendtgørelsen i medfør af årsregnskabsloven og Nasdaq Copenhagen A/S' øvrige bestemmelser for selskaber, der har aktier til notering.

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de reguleringer, der følger af omvurdering af investeringsejendomme samt finansielle aktiver og forpligtelser til dagsværdi via totalindkomstopgørelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til det foregående år.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC). Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i den anvendte regnskabspraksis, som derfor er uændret i forhold til sidste år. De væsentligste standarder i denne sammenhæng er følgende:

IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder

Grundprincippet i IFRS 15 er, at indtægter skal indregnes på en måde, som afspejler overførslen af varer eller tjenesteydelser til kunderne med et beløb svarende til det virksomheden forventer at være berettiget til for levering af disse varer og tjenesteydelser. Implementering af IFRS 15 har ikke haft påvirkning på moderselskabs- og koncernregnskabet. I denne forbindelse skal det nævnes, at langt den største del af koncernens indtægter stammer fra udleje af koncernens investeringsejendomme som indregnes efter IAS 17.

IFRS 9, Finansielle instrumenter

IFRS 9 omhandler klassifikation og måling af finansielle aktiver og forpligtelser, ligesom standarden indeholder ændrede bestemmelser vedrørende regnskabsmæssig sikring samt værdiforringelse. Implementeringen af IFRS 9 har ikke haft væsentlig indflydelse på koncernens indregning af finansielle aktiver og forpligtelser, idet muligheden for at måle finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet er videreført i IFRS 9, og da effekten af koncernens egen kreditværdighed på dagsværdimålingen af disse fortsat er vurderet at være ubetydelig. Herudover har implementeringen af forventet-tab-princippet under IFRS 9 ikke medført væsentlige ændringer.

Standarder, der ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af årsrapporten for 2018/19 er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag udsendt, men endnu ikke trådt i kraft og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. De væsentligste er følgende:

Note 34. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Standarder, der ikke er trådt i kraft (fortsat)

IFRS 16, Leasing

Standarden blev udsendt i januar 2016 og træder i kraft 1. januar 2019 eller senere.

IFRS 16 omhandler den regnskabsmæssige behandling af leasing og betyder for leasingtager, at alle leasingaftaler (bortset fra leasingkontrakter af kort varighed og vedrørende aktiver med lille værdi) skal indregnes i balancen som en brugsrettighed og en tilsvarende leasingforpligtelse, og at indregnede leasingaktiver skal afskrives på samme måde som andre anlægsaktiver. Ledelsen har vurderet, at IFRS 16 vil få yderst begrænset indflydelse, da selskabet p.t. ikke har indgået leasingaftaler ud over koncernens kontorfaciliteter, der alle er korttidskontrakter.

Der forventes desuden ingen indvirkning fra kontrakterne med koncernens lejere, hvor koncernen er leasing-giver, da disse fortsat klassificeres som operationel leasing.

Øvrige standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af årsrapporten foreligger der herudover en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som træder i kraft for senere regnskabsår, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten. Ledelsen vurderer løbende den eventuelle indvirkning. Det er ledelsens vurdering, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten de kommende regnskabsår.

KONSOLIDERINGSPRAKSIS

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter BoStad A/S (moderselskabet) og de virksomheder (datterselskaber), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for BoStad A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender, udbytter og urealiserede gevinster på transaktioner mellem koncernvirksomheder, ligesom der foretages eliminering af urealiserede tab, medmindre transaktionen indikerer en værdiforringelse af det overførte aktiv.

Dattervirksomhedernes regnskabspraksis tilpasses til koncernens regnskabspraksis og i koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra hensholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede totalindkomstopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Note 34. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedssammenslutninger (fortsat)

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger. Omstruktureringssomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der vedrører virksomhedsovertagelsen, indregnes i resultatet ved afholdelsen.

Ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om en overtagen virksomhed lægges det til grund, om det overtagne udgør en integreret mængde af aktiviteter og aktiver, som styres og udføres med henblik på at kunne frembringe afkast. Herudover vurderes det, om der i det overtagne indgår input og processer, som skaber mulighed for output.

Aktiebaseret vederlæggelse

Aktiebaseret vederlæggelse består i et fantomaktieprogram til selskabets direktør. Programmet er et bonusprogram, der er baseret på såkaldte fantomaktier, der er knyttet til selskabets aktiekurs.

Aktiebaseret vederlæggelse indregnes på tildelingstidspunktet til den gennemsnitlige aktiekurs på selskabets aktier. Efterfølgende indregnes værdien af aktiebaseret vederlæggelse til dagsværdien ved anvendelse af Black Scholes model med de forudsætninger, der er angivet i note 6. Indregningen sker som en del af personaleomkostninger i totalindkomstopgørelsen og under langfristede forpligtelser i balancen. Fantomaktieprogrammet er endeligt afregnet i regnskabsåret 2018/19.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

For regnskabsåret 2018/19 er årsrapporten præsenteret i Danske Kroner, DKK, da koncernens hovedaktiviteter har DKK som funktionel valuta.

POSTER I BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusive købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommene.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De forventede pengestrømme tilbagediskonteres ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation. Der er ikke i regnskabsåret 2018/19 indhentet eksterne valuarvurderinger. Der henvises til note 1 og 13 for yderligere information.

Note 34. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets regnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi i moderselskabets regnskab.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

De regnskabsmæssige værdier af kapitalandele i dattervirksomheder gennemgås på balancedagen for at fastsætte, om der er indikationer på værdiforringelse, herunder hvis der udloddes mere i udbytte end selskabernes totalindkomst for det pågældende år.

Hvis dette er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf. Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af aktivets dagsværdi med fradrag af salgsmkostninger og kapitalværdien. Når kapitalværdien opgøres, tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi ved at anvende en diskonteringsrate, der afspejler dels aktuelle markedsvurderinger af den tidsmæssige værdi af penge og dels de særlige risici, der er tilknyttet aktivet, og som der ikke er reguleret for i de skønnede fremtidige pengestrømme.

Hvis aktivets genindvindingsværdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien. Nedskrivninger indregnes i totalindkomstopgørelsen. Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer for den opgjorte genindvindingsværdi forhøjes aktivets regnskabsmæssige værdi til den korrigerede genindvindingsværdi, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft, hvis nedskrivning ikke var foretaget.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter erhvervede ejendomme bestemt for videresalg. Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg og udlejning, tilgodehavender hos dattervirksomheder samt andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, baseret på en konkret vurdering af sikkerheder og lejers betalingsevne, når et tilgodehavende er forfalden.

Note 34. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket restværdien. Restværdien er det forventede beløb som vil kunne opnås ved salg af aktivet i dag efter fradrag af salgsomkostninger, hvis aktivet allerede havde den alder og var i den stand, som aktivet forventes at være i efter afsluttet brugstid. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i mindre bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
---	----------

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efter-
følgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger og indestående på konti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbyttebetaling til selskabets aktionærer indregnes som en forpligtelse i årsrapporten i den periode, hvor udbyttet deklarerer.

Lån og andre gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

Lån og andre gældsforpligtelser relateret til ejendommene indregnes ved optagelse til dagsværdi. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til dagsværdi. Koncernen indregner og måler gæld vedrørende investerings-
aktiviteten til dagsværdi ved anvendelse af dagsværdioptionen, idet koncernen styrer og vurderer indtjeningen af koncernens ejendomsporteføljer inklusiv den tilknyttede finansiering på en dagsværdibasis under hensyn-
tagen til den struktur, der er etableret for koncernens enkelte ejendomsporteføljer. Den regnskabsmæssige effekt som følge af ændringer i egen kreditværdighed indregnes under anden totalindkomst.

Note 34. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter måles ved første indregning til dagsværdi fratrukket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i totalindkomstopgørelsen som en finansiel omkostning over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter gæld til pengeinstitutter, deposita, leverandørgæld og anden gæld til offentlige myndigheder mv. Andre gældsforpligtelser indregnes ved optagelse til dagsværdi med fradrag af transaktionsomkostninger, og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Udskudt skat

Der indregnes fuld udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser og -regler, som med balancedagens lovgivning forventes at være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i.

POSTER I TOTALINDKOMSTOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investerings-ejendomme samt øvrige indtægter relateret til udlejningsaktiviteterne. Indtægterne måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af forbrugs- og fællesomkostninger på investeringsejendomme samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til forbrugs- og fællesomkostninger indregnes ikke i totalindkomstopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Omsætning indeholder herudover vederlag for solgte ejendomme, erhvervet med henblik på videresalg, som er indregnet under varebeholdninger.

I moderselskabet udgør omsætningen faktureret management fee til datterselskaber.

Note 34. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration. Driftsomkostninger indeholder herudover kostprisen for solgte ejendomme, hvortil vederlag er indregnet under omsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter omkostninger til lønninger, gager, pensioner, bonusordninger mv., der er afholdt i årets løb.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af koncernen, herunder lokaleudgifter, kontorhold, bil mv.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til koncernens hovedaktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab på gældsforpligtelser mv.

Udbytte fra investeringer i dattervirksomheder indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændringer i dagsværdien af koncernens investeringsejendomme indregnes løbende i totalindkomstopgørelsen.

Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme

Ændringer i dagsværdien af koncernens gæld i investeringsejendomme indregnes løbende i totalindkomstopgørelsen. Den regnskabsmæssige effekt som følge af ændringer i egen kreditværdighed indregnes under anden totalindkomst.

Note 34. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatet med den del der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

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

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat for ikke kontante resultatposter som nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver, finansielle aktiver samt virksomhedssammenslutninger.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til og kapitalindskud fra virksomhedsdeltagere.

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har ét driftssegment, der omfatter ejendomsinvestering. Koncernens ejendomme er alle fysisk placeret i Danmark.