BoStad DS 2 ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Årsrapport for perioden
1. juli 2019 – 30. juni 2020

CVR-nr.: 32 34 58 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets
ordinære generalforsamling den 30. november 2020
Dirigent: Michael Brichmann Andersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for BoStad DS 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 30. november 2020

Direktion

William Kanta

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BoStad DS 2 ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad DS 2 ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. november 2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Chris Middelhede
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

Selskabsoplysninger

SELSKABET
BoStad DS 2 ApS
c/o Taurus Ejendomsadministration
Skovvejen 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32 34 58 32
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

DIREKTION
William Kanta

REVISOR
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

MODERVIRKSOMHED
BoStad Holding ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets aktiviteter er køb, salg og administration af fast ejendom samt udvikling af ejendomsprojekter og andre hermed beslægtede aktiviteter. Selskabets nuværende ejendomsportefølje består hovedsageligt af beboelses- og erhvervsejendomme med beliggenheder i mellemstore byer i Danmark.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 738 mio. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes 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 inklusiv forventet inflation. De anvendte diskonteringsfaktorer er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 5 for yderligere omtale heraf.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 22.026 mod TDKK 19.363 sidste år. Årets resultat efter skat udgør et underskud på TDKK 16.078 mod et overskud på TDKK 21.992 sidste år.

Årets resultat er påvirket negativt af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på samlet DKK 25 millioner, hvoraf negative DKK 28 millioner, svarende til 3,8% af værdien selskabets investeringsejendomme, kan henføres til den politisk vedtagne ændring af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende, men ses der bort fra den negative effekt af dagsværdireguleringer på DKK 28 millioner, som følge af ændringen af § 5, stk. 2, anser ledelsen resultat for tilfredsstillende.

Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2020 TDKK 81.037.

Selskabet og koncernen vurderer at have tilstrækkelig likviditet til sikring af den fremtidige drift og betaling af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har ikke været og forventes ikke at blive væsentligt påvirket af Corona-situationen.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSKLASSE

Årsrapporten for BoStad DS 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en regnskabsklasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Selskabet er fusioneret med dets datterselskab Nor Fjor ApS med tilbagevirkende kraft pr. 01.07.2019. Idet fusionen er behandlet efter book value-metoden er sammenligningstallene ikke tilpasset og består derfor af sammenligningstal for det fortsættende selskab i fusionen, BoStad DS 2 ApS. Sammenligningsperioden er derfor ikke direkte sammenlignelig med årets tal.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter fra udlejning af ejendomme, samt opkrævede fællesomkostninger og nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vand-, varme- og fællesregnskaber mv. indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

DRIFTSOMKOSTNINGER
Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommene, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre eksterne omkostninger, som ikke betales af lejer.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

PERSONALEOMKOSTNINGER
Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

FINANSIELLE POSTER
Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, samt amortisering af gæld vedrørende investeringsejendomme. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER
Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder og indgår i sambeskatningen med CL Denmark ApS som administrationsselskab.

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i de enkelte ejendommes 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 inflation. Der er ikke i regnskabsåret 2019/20 indhentet eksterne valuarvurderinger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

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

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

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

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.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle gældsforpligtelser, herunder gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Som periodeafgrænsningsposter under forpligtelser indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2019/20	2018/19
		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	**22.025.644**	**19.363.335**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.066.164	20.039.911
1	Personaleomkostninger	-1.832.800	-1.680.212
6	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-78.685	-127.040
	Driftsresultat	**-4.952.005**	**37.595.994**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	76.476	577.317
2	Andre finansielle indtægter	93.105	136.438
3	Øvrige finansielle omkostninger	-14.308.983	-10.115.072
	Resultat før skat	**-19.091.407**	**28.194.677**
4	Skat af årets resultat	3.013.605	-6.202.831
	Årets resultat	**-16.077.802**	**21.991.846**

Forslag til resultatdisponering:

Foreslået udbytte	0	0
Overføres til overført resultat	-16.077.802	21.991.846
Disponeret i alt	**-16.077.802**	**21.991.846**

Aktiver pr. 30. juni

Note		2019/20	2018/19
		DKK	DKK
5	Investeringsejendomme	738.031.710	704.676.781
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.810	110.495
	Materielle anlægsaktiver i alt	**738.063.520**	**704.787.276**
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**0**	**1**
	Anlægsaktiver i alt	**738.063.520**	**704.787.277**
	Tilgodehavender fra udlejning	332.692	769.271
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.761.833	10.386.676
	Andre tilgodehavender	67.916	1.609.049
	Periodeafgrænsningsposter	166.339	789.149
	Tilgodehavender i alt	**2.328.780**	**13.554.145**
	Likvide beholdninger	**1.333.977**	**1.546.901**
	Omsætningsaktiver i alt	**3.662.757**	**15.101.046**
	Aktiver i alt	**741.726.277**	**719.888.323**

Passiver pr. 30. juni

Note		2019/20	2018/19
		DKK	DKK
8	Selskabskapital	25.080.000	25.080.000
9	Overført resultat	55.957.378	37.782.592
	Egenkapital i alt	**81.037.378**	**62.862.592**
	Hensættelse til udskudt skat	4.793.713	9.881.627
	Hensatte forpligtelser i alt	**4.793.713**	**9.881.627**
10	Gæld til realkreditinstitutter	603.927.313	568.741.571
	Deposita og forudbetalt leje	0	418.290
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	1.243.001
	Langfristede forpligtelser i alt	**603.927.313**	**570.402.862**
10	Gæld til realkreditinstitutter	5.479.074	39.041.086
	Deposita og forudbetalt leje	19.879.467	17.907.583
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.401.343	11.900.959
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.355.478	652.320
	Leverandører	2.342.004	4.468.289
	Anden gæld	7.435.473	2.176.241
	Periodeafgræsningsposter	75.034	594.764
	Kortfristede forpligtelser i alt	**51.967.873**	**76.741.242**
	Gældsforpligtelser i alt	**655.895.186**	**647.144.104**
	Passiver i alt	**741.726.277**	**719.888.323**

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
12 Eventualforpligtelser
13 Koncernforhold

Noter

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.365.795	1.296.266
Pension	251.880	218.566
Andre omkostninger til social sikring	21.913	20.717
Personaleomkostninger i øvrigt	193.212	144.663
Personaleomkostninger	**1.832.800**	**1.680.212**
Gennemsnitlig antal medarbejdere	3	3
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilgodehavender fra udlejning	9.090	7.599
Øvrige finansielle renteindtægter	84.015	128.839
Andre finansielle indtægter	**93.105**	**136.438**
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter af realkreditlån	5.403.631	9.754.875
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	411.670	483.016
Andre finansielle omkostninger	8.493.682	-122.819
Øvrige finansielle omkostninger	**14.308.983**	**10.115.072**
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	1.243.001
Årets regulering af udskudt skat	-3.013.605	4.959.830
Skat af årets resultat	**-3.013.605**	**6.202.831**

Noter

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	668.056.912	663.289.157
Kostpris 1. juli - tilgang fra fusion m. Nor Fjor	73.969.155	0
Tilgang i årets løb	9.265.575	4.767.755
Afgang i årets løb	-23.041.684	0
Kostpris 30. juni	**728.249.958**	**668.056.912**
Regulering til dagsværdi 1. juli	36.619.869	16.579.958
Regulering til dagsværdi 1. juli - tilgang fra fusion m. Nor Fjor	-10.572.895	0
Årets regulering til dagsværdi	-25.066.164	20.039.911
Tilbageført dagsværdiregulering vedr. solgt ejendom	8.800.942	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	**9.781.752**	**36.619.869**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**738.031.710**	**704.676.781**

Selskabets investeringsejendomme består af 84 ejendomme, primært boligejendomme i mellemstore regionale byer på Sjælland. Selskabet har 726 boliglejemål og 84 erhvervslejemål.

Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 6,55% (2018/19: 6,45%). Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation på 1,5%.

Ved opgørelse af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet særskilte budgetter pr. ejendom indeholdende lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, samt forbedrings-omkostninger og disse har dannet grundlag for indregning i DCF-modellen. De budgetterede leje-indtægter 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. Tomgang er også budgetteret med udgangspunkt i den nuværende lejesituation og er fastsat på baggrund af den budgetterede tomgang, ligesom forventede vedligeholdelses-omkostninger er budgetteret pr. ejendom og fremskrevet med en årlig stigning på 1,5%.

Noter

5 Investeringsejendomme (fortsat)

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede pengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor inklusiv inflation.

Fastsættelse af diskonteringsfaktoren er forbundet med regnskabsmæssige skøn, hvormed der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere ejendommenes værdi med DKK 38 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 37,4 mio.

Der er ikke i regnskabsåret 2019/20 indhentet eksterne valuarvurderinger til efterprøvelse af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	526.207	803.561
Afgang i årets løb	0	-277.354
Kostpris 30. juni	**526.207**	**526.207**
Af- og nedskrivninger 1. juli	-415.712	-566.028
Årets af- og nedskrivninger	-78.685	-127.040
Tilbageførte afskrivninger, solgte driftsmidler	0	277.356
Af- og nedskrivninger 30. juni	**-494.397**	**-415.712**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**31.810**	**110.495**

Noter

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	1	1
Fusion 1. juli	-1	0
Kostpris 30. juni	**0**	**1**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**0**	**1**
8 Selskabskapital		
Selskabskapital 1. juli	25.080.000	25.080.000
Selskabskapital 30. juni	**25.080.000**	**25.080.000**
9 Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	37.782.592	15.790.746
Overført resultat 1. juli - tilgang fra fusion m. Nor Fjor	4.252.588	0
Koncerntilskud	30.000.000	0
Årets overførte resultat	-16.077.802	21.991.846
Overført resultat 30. juni	**55.957.378**	**37.782.592**

Noter

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK

10 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	603.927.313	568.741.571
Kortfristede gældsforpligtelser	5.479.074	39.041.086
Gæld til realkreditinstitutter i alt	**609.406.387**	**607.782.657**
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	576.533.341	462.951.869

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 609.406 (2018/19: TDKK 607.783), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 738.032 (30. juni 2019: TDKK 704.677).

12 Eventualforpligtelser

Sambeskatning
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CL Denmark ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Fællesregistrering
Selskabet indgår i en fællesregistrering vedrørende moms med koncernens øvrige selskaber, og selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med de øvrige selskaber, der indgår i fællesregistreringen.

Kontraktlige forpligtelser
Selskabets kontraktlige forpligtelser udgør TDKK 1.501 med en uopsigelighedsperiode på 6 måneder.

13 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern
BoStad A/S, Bryghuspladsen 8, 3. tv., 1473 København K, CVR-nr. 29246491.