

## **BOKA Holding II ApS**

C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv.  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 39278766

## **Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.01.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Henry Johansen

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018/19	8
Koncernens balance pr. 30.09.2019	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19	19
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	25

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

BOKA Holding II ApS

C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv.

5220 Odense SØ

CVR-nr.: 39278766

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Direktion

Henry Johansen, administrerende direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for BOKA Holding II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.01.2020

### Direktion

Henry Johansen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i BOKA Holding II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BOKA Holding II ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

Odense, den 25.01.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Heino Hyllested Tholsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34511

## Ledelsesberetning

	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	111.026	130.641	121.766	106.612	94.980
Bruttoresultat	-69.762	-25.266	100.040	93.496	101.478
Driftsresultat	-76.025	-30.311	88.977	87.535	91.610
Resultat af finansielle poster	-27.255	-14.401	-19.620	-8.114	-18.621
Årets resultat	-84.470	-46.958	52.367	60.147	58.213
Samlede aktiver	1.536.436	1.743.227	1.973.272	2.049.810	1.915.776
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.026	10.826	43.337	145.411	138.450
Egenkapital inkl. minoriteter	753.754	888.435	965.244	919.759	855.388
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	(10,3)	(5,1)	5,6	6,8	7,0
Soliditetsgrad (%)	49,1	51,0	48,9	44,9	44,6

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

Nøgletal for perioden 2013/14 – 2014/15 er ikke reguleret for effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis i årsrapporten for 2016/17.

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Moderselskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandene og dertilhørende aktiviteter.

Koncernens hovedaktivitet består i ejendomsinvestering og udvikling af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabets har realiseret et underskud på 8.972 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

Koncernen har realiseret et underskud på 84.470 t.kr., underskuddet er påvirket negativt af dagsværdireguleringer af ejendomme i tilnyttede selskaber.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens måling af ejendomme til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom, på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere.

Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme.

Der henvises til følsomhedsanalyser i årsrapporten i note 5 for koncernen.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning og måling i selskabet eller koncernen.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat for regnskabsåret 2019/20 på ca. 16 mio. kr. for moderselskabet.

Ledelsen forventer et resultat for regnskabsåret 2019/10 på ca. 65-70 mio. kr. for koncernen.

### Særlige risici

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

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

Koncernen har ikke nogen særlige risici.

### Videnressourcer

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

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		111.026	130.641
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-173.932	-149.382
Andre driftsindtægter		1.259	1.866
Andre eksterne omkostninger		-1.403	-4.771
Ejendomsomkostninger		-6.712	-3.620
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-69.762</b>	<b>-25.266</b>
Personaleomkostninger	1	-4.266	-4.571
Af- og nedskrivninger	2	-813	-29
Andre driftsomkostninger		-1.184	-445
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76.025</b>	<b>-30.311</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		39	-45
Andre finansielle indtægter		9.919	11.265
Andre finansielle omkostninger		-37.213	-25.621
<b>Resultat før skat</b>		<b>-103.280</b>	<b>-44.712</b>
Skat af årets resultat	3	18.810	-2.246
<b>Årets resultat</b>	4	<b>-84.470</b>	<b>-46.958</b>

## Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.889	2.702
Investeringsjendomme		1.382.048	1.555.081
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>1.383.937</b>	<b>1.557.783</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		68.538	94.033
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>68.538</b>	<b>94.033</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.452.475</b>	<b>1.651.816</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		126	6.484
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.342	1.316
Andre tilgodehavender		5.399	6.384
Periodeafgrænsningsposter		108	847
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.975</b>	<b>15.031</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		76.965	76.359
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>76.965</b>	<b>76.359</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21</b>	<b>21</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>83.961</b>	<b>91.411</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.536.436</b>	<b>1.743.227</b>

## Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		452.518	461.545
Forslag til udbytte for regnskabsåret		55	0
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>452.623</b>	<b>461.595</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>301.131</b>	<b>426.840</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>753.754</b>	<b>888.435</b>
Udskudt skat	8	54.983	85.295
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>54.983</b>	<b>85.295</b>
Gæld til realkreditinstitutter		429.713	459.325
Skyldig selskabsskat		6.632	24.217
Anden gæld		6.152	5.138
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>442.497</b>	<b>488.680</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	28.686	30.488
Bankgæld		15.786	20.339
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37	53
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.653	3.084
Anden gæld	10	239.040	226.495
Periodeafgrænsningsposter		0	358
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>285.202</b>	<b>280.817</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>727.699</b>	<b>769.497</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.536.436</b>	<b>1.743.227</b>
Associerede virksomheder	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		
Dattervirksomheder	15		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	50	461.545	0	426.840
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	-50.165
Værdireguleringer	0	0	0	-45
Årets resultat	0	-9.027	55	-75.499
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>452.518</b>	<b>55</b>	<b>301.131</b>
				<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo				888.435
Effekt af virksomhedssalg o.l.				-50.165
Værdireguleringer				-45
Årets resultat				-84.471
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>753.754</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Driftsresultat		-76.025	-30.311
Af- og nedskrivninger		813	474
Ændringer i arbejdskapital	11	26.442	-11.842
Gevinst ved salg af grund		-1.005	0
Øvrige reguleringer		173.641	149.484
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>123.866</b>	<b>107.805</b>
Modtagne finansielle indtægter		4.773	3.267
Betalte finansielle omkostninger		-15.449	-18.310
Refunderet/(betalt) selskabsskat		-28.838	-12.595
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>84.352</b>	<b>80.167</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		-6.526	-10.826
Salg af materielle anlægsaktiver		4.132	240.709
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	-94.033
Salg af finansielle anlægsaktiver		25.495	0
Investeringer netto køb aktier		-22.336	-44.516
Køb af aktier i tilknyttet selskab		-50.165	-29.900
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>-49.400</b>	<b>61.434</b>
Afdrag på lån mv.		-30.399	-122.111
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>-30.399</b>	<b>-122.111</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>4.553</b>	<b>19.490</b>
Likvider primo		-20.318	-39.808
<b>Likvider ultimo</b>		<b>-15.765</b>	<b>-20.318</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		21	21
Kortfristet gæld til banker		-15.786	-20.339
<b>Likvider ultimo</b>		<b>-15.765</b>	<b>-20.318</b>

## Koncernens noter

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	3.885	4.184
Pensioner	318	332
Andre omkostninger til social sikring	63	55
	<b>4.266</b>	<b>4.571</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>7</b>	<b>8</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>	<b>8</b>

Undtagelsen i årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2 er anvendt, hvorfor der ikke er oplyst ledelsesvederlag.

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	29	29
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	784	0
	<b>813</b>	<b>29</b>

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	11.460	25.613
Ændring af udskudt skat	-30.312	-23.415
Regulering vedrørende tidligere år	42	48
	<b>-18.810</b>	<b>2.246</b>

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	55	0
Overført resultat	-9.027	8.263
Minoritetsinteressers andel af resultatet	-75.498	-55.221
	<b>-84.470</b>	<b>-46.958</b>

## Koncernens noter

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Investe- rings- ejendomme t.kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	2.846	1.389.612
Tilgange	0	4.026
Afgange	0	-3.127
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.846</b>	<b>1.390.511</b>
Af- og nedskrivninger primo	-144	-12.000
Årets nedskrivninger	-784	0
Årets afskrivninger	-29	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-957</b>	<b>-12.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	177.469
Årets dagsværdireguleringer	0	-173.932
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.537</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.889</b>	<b>1.382.048</b>

Koncernens ejendomme består af 11 boksejendomme, 2 industri- og logistikejendomme og 7 kontorejendomme. Boksejendommenes samlede areal er på 33.003 m<sup>2</sup>, industri- og logistikejendommenes samlede areal er på 2.824 m<sup>2</sup> og kontorejendommenes samlede areal er på 71.463 m<sup>2</sup>.

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

Der er anvendt de i følsomhedsanalysen oplyste afkastkrav fordelt på ejendomstype og lokation.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres herefter for eventuel tomgang mv.

<b>Ejendomme i t.kr.</b>	<b>Storbyer</b>	<b>Jylland</b>	<b>Fyn</b>	<b>Sjælland</b>
Boksbutikker	0	157.379	5.643	99.854
Industri og logistik	19.106	0	0	0
Kontorejendomme	863.430	236.637	0	0
<b>Andel af porteføljen</b>	<b>Storbyer</b>	<b>Jylland</b>	<b>Fyn</b>	<b>Sjælland</b>
Boksbutikker	0%	60%	2%	38%
Industri og logistik	100%	0%	0%	0%
Kontorejendomme	78%	22%	0%	0%



## Koncernens noter

<b>Vejet gennemsnits afkastkrav</b>	<b>Storbyer</b>	<b>Jylland</b>	<b>Fyn</b>	<b>Sjælland</b>
Boksbutikker	0,00%	8,50%	8,50%	8,50%
Industri og logistik	7,83%	0,00%	0,00%	0,00%
Kontorejendomme	6,50%	7,00%	0,00%	0,00%
<b>Gennemsnitlig værdi pr. m2</b>	<b>Storbyer</b>	<b>Jylland</b>	<b>Fyn</b>	<b>Sjælland</b>
Boksbutikker	0	8.446	4.698	7.583
Industri og logistik	6.766	0	0	0
Kontorejendomme	16.601	12.281	0	0

Storbyer indeholder ejendomme beliggende i København, Aarhus, Odense, Aalborg og dertilhørende forstæder.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ændring med +/- 0,25 procent i diskonteringsrenten påvirker årsrapporten således:

<b>Boksejendomme</b>		<b>Påvirkning i regnskab</b>		
<b>Jylland</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ejendomsværdi</b>	<b>Resultat</b>	<b>Egenkapital</b>
Vejet Gennemsnits afkastkrav	8,50%	157.378		
Tillæg 0,25	8,75%	152.886	-4.492	-3.504
Fradrag 0,25	8,25%	162.142	4.764	3.716
<b>Fyn</b>				
Vejet Gennemsnits afkastkrav	8,50%	5.643		
Tillæg 0,25	8,75%	5.482	-161	-126
Fradrag 0,25	8,25%	5.814	171	133
<b>Sjælland</b>				
Vejet Gennemsnits afkastkrav	8,50%	99.854		
Tillæg 0,25	8,75%	97.001	-2.853	-2.225
Fradrag 0,25	8,25%	102.880	3.026	2.360
<b>Industri- og Logistik</b>				
<b>Storbyer</b>				
Vejet Gennemsnits afkastkrav	7,83%	19.106		
Tillæg 0,25	8,08%	18.515	-591	-461
Fradrag 0,25	7,58%	19.736	630	491
<b>Kontor</b>				
<b>Storbyer</b>				
Vejet Gennemsnits afkastkrav	6,50%	863.430		
Tillæg 0,25	6,75%	831.451	-31.979	-24.944
Fradrag 0,25	6,25%	897.967	34.537	26.939
<b>Jylland</b>				
Vejet Gennemsnits afkastkrav	7,00%	236.637		
Tillæg 0,25	7,25%	228.477	-8.160	-6.365
Fradrag 0,25	6,75%	245.401	8.764	6.836

## Koncernens noter

	<b>Kapital- andele i associerede virksomheder t.kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	40	94.033
Afgange	0	-25.495
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40</b>	<b>68.538</b>
Nedskrivninger primo	-40	0
Andel af årets resultat	39	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-39	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-40</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>68.538</b>

I regnskabsposten andre værdipapirer indgår anfordringsgældsbrief på 64.824 t.kr. på udlån til Ejendoms-selskabet Korsdal A/S.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>7. Associerede virksomheder</b>		
Mima Ejendom ApS	Odense	50,0
<b>8. Udskudt skat</b>		<b>2018/19 t.kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo		85.295
Indregnet i resultatopgørelsen		-30.312
<b>Ultimo</b>		<b>54.983</b>

## Koncernens noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	28.686	30.488	429.713	301.050
Skyldig selskabsskat	0	0	6.632	0
Anden gæld	0	0	6.152	0
	<b>28.686</b>	<b>30.488</b>	<b>442.497</b>	<b>301.050</b>

Anden gæld består af deposita og forudbetalt leje fra lejere i ejendommene. Forfaldstidspunktet for deposita og forudbetalt leje er derfor ikke muligt at fastlægge, hvorfor anden gæld efter 5 år er fastsat til 0 kr.

### 10. Anden gæld

I Anden gæld indgår en valutaterminsforretning i Tyrkiske Lire på nom. 14.118 t.TRY, der udløber 07.10.2019 samt gæld til Furn Invest ApS med 185.988 t.kr.

	<b>2018/19 t.kr.</b>	<b>2017/18 t.kr.</b>
<b>11. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	8.056	-9.984
Ændring i leverandørgæld mv.	18.386	-1.858
	<b>26.442</b>	<b>-11.842</b>

### 12. Øvrige reguleringer

Øvrige reguleringer i koncernens pengestrømsopgørelse består i reguleringer i form af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt kursreguleringer.

## Koncernens noter

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, den samlede gæld har en værdi på 458 mio.kr.

For prioritetsgæld og bankgæld er der deponeret ejerpantebreve på nom. 34.930 t.kr. og skadesløsbreve på nom. 9.300 t.kr. Den samlede gæld har en værdi på 474 mio. kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.332 mio.kr.

Der er afgivet kautionsforpligtelse for ejendomsselskabet Korsdal A/S gæld til pengeinstitut, kautionen er maksimeret til 10.000 t.kr. Gæld til pengeinstitut udgør pr. statusdagen 1.786 t.kr.

### 14. Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter og koncernen:

Alle andre transaktioner med koncernforbundne parter er elimineret i Boka Holding II ApS i koncernregnskab.

Der har i regnskabsåret været følgende transaktioner mellem Boka Holding II ApS koncernen og nærtstående parter til denne:

Navn	Grundlag for indflydelse	Art og omfang af transaktioner
Ejendomsselskabet Korsdal A/S	Nærtstående til ledelsesmedlem	Tilgodehavne på mellemregning og udlån på anfordringsgældsbev. Samlet tilgodehavende udgør 67.952 t.kr. (Primo 94.297 t.kr.) Renteindtægter udgør 2.289 t.kr.
FurnInvest ApS	Nærtstående til ledelsesmedlem.	Lån 185.988 t.kr. (Primo 178.749 t.kr.) Årets forrentning udgør 9.066 t.kr.

### 15. Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Boka Holding A/S	Odense	A/S	24,3
Ejendomsselskabet Mileparken 38 ApS	Odense	ApS	24,3
Ejendomsselskabet Trekronervej 8 ApS	Odense	ApS	24,3
Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS	Odense	ApS	24,3

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		-57	-6
<b>Driftsresultat</b>		<b>-57</b>	<b>-6</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-9.682	3.580
Andre finansielle indtægter	1	968	1.918
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.771</b>	<b>5.492</b>
Skat af årets resultat	2	-201	-421
<b>Årets resultat</b>	3	<b>-8.972</b>	<b>5.071</b>

**Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		430.487	450.004
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>430.487</b>	<b>450.004</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>430.487</b>	<b>450.004</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.368	12.018
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.368</b>	<b>12.018</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.368</b>	<b>12.018</b>
<b>Aktiver</b>		<b>452.855</b>	<b>462.022</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50	50
Overkurs ved emission		0	456.474
Overført overskud eller underskud		452.518	5.071
Forslag til udbytte for regnskabsåret		55	0
<b>Egenkapital</b>		<b>452.623</b>	<b>461.595</b>
Skyldig selskabsskat		201	421
Anden gæld	5	31	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>232</b>	<b>427</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>232</b>	<b>427</b>
<b>Passiver</b>		<b>452.855</b>	<b>462.022</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	50	456.474	5.071	0
Overført fra overkurs	0	-456.474	456.474	0
Årets resultat	0	0	-9.027	55
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>452.518</b>	<b>55</b>
				<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo				461.595
Overført fra overkurs				0
Årets resultat				-8.972
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>452.623</b>



## Modervirksomhedens noter

	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	968	1.918
	<b>968</b>	<b>1.918</b>
	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	201	421
	<b>201</b>	<b>421</b>
	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	55	0
Overført resultat	-9.027	5.071
	<b>-8.972</b>	<b>5.071</b>
		<u>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</u>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		486.424
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.		50.165
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>536.589</b>
Nedskrivninger primo		-36.420
Andel af årets resultat		-28.369
Udbytte		-60.000
Andre reguleringer		18.687
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<b>-106.102</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>430.487</b>
I kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår en forlods udbytteret på 302.705 t.kr.		
	<u>Hjem- sted</u>	<u>Ejeran- del</u>
<b>Dattervirksomheder</b>		
Boka Holding A/S	Odense	24,31

Boka Holding II ApS har bestemmende indflydelse i selskabet Boka Holding A/S.

## Modervirksomhedens noter

	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	31	6
	<u>31</u>	<u>6</u>

### 6. Eventualforpligtelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for dattervirksomhedernes gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut. Dattervirksomhedernes gæld til pengeinstitut udgør pr. statusdagen 15.785 t.kr. og gæld til realkreditinstitut udgør 458.399 t.kr.

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

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Boka Holding II ApS:  
Henry Johansen, Odense, ultimativ ejer.

### 9. Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter og Boka Holding II ApS:

Alle andre transaktioner med nærtstående parter er elimineret i Boka Holding II ApS i koncernregnskabet.

Der er ikke foretaget transaktioner med nærtstående parter på ikke markedsmæssige vilkår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C-mellemstor.

Koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Moderselskabet er stiftet pr. 24.01.2018 ved en aktieombytning hvorfor sammenligningstal i resultatopgørelsen for moderselskabet kun vedrører en periode på 8 måneder.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

## Anvendt regnskabspraksis

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

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

### Virksomhedssammenslutninger

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

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

### Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

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

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er målet til kostpris.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

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

### Skat

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

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, herunder ejendomme under udførelse (materielle anlægsaktiver under udførelse) som ikke kan karakteriseres som investeringsejendomme indregnes til kostpris. Finansieringsomkostninger vedrørende ejendomme under udførelse aktiveres fra byggeriets igangsætning til aflevering. Finansieringsomkostninger før igangsætning af byggeri og efter færdiggørelse resultatføres.

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

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Der afskrives ikke på grunde eller ejendomme under udførelse.

Grunde og bygninger nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, som fastsættes for ejendommen på grundlag af markedsforhold på balancedagen for den gældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Forlods udbyttet indregnes til dagsværdi svarende til den tilbagediskonterede værdi af de forventede fremtidige udbytteudlodninger. Forlods udbyttet indregnes i regnskabsposten kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, samt gældsbreve, der måles til kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, samt gældsbreve som måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

### Udskudt skat

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

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris. Efterfølgende måling sker amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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