



BOKA Holding II ApS

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

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.01.2021

Henry Johansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2019/20	10
Koncernens balance pr. 30.09.2020	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20	23
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2020	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	29

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BOKA Holding II ApS
C.F. Tietgens Boulevard 30
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 39278766
Hjemsted: Odense SØ
Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Direktion

Henry Ingolf Johansen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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. 30.09.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.01.2021

Direktion

Henry Ingolf 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 01.10.2019 - 30.09.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern

kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Odense, den 22.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	83.138	111.026	130.641	121.766	106.612
Bruttoresultat	(111.899)	(69.762)	(25.266)	100.040	93.496
Driftsresultat	(115.177)	(76.025)	(30.311)	88.977	87.535
Resultat af finansielle poster	7.912	(27.294)	(14.356)	(19.603)	(8.092)
Årets resultat	(123.853)	(84.470)	(46.958)	52.367	60.147
Årets resultat ekskl. minoriteter	(12.117)	(8.972)	8.263	50.253	54.101
Balancesum	951.722	1.536.436	1.743.227	1.973.272	2.049.810
Investeringer i materielle aktiver	4.016	6.526	10.826	43.337	145.411
Egenkapital	629.846	753.754	888.435	965.244	919.759
Egenkapital ekskl. minoriteter	440.451	452.623	461.595	965.244	915.042
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(16.566)	(49.400)	61.434	5.162	(144.164)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(15.716)	(30.399)	(122.111)	(111.266)	13.233
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	(134,59)	(62,83)	(19,34)	82,16	87,70
Nettomargin (%)	(148,97)	(76,08)	(35,94)	43,01	56,42
Egenkapitalforrentning (%)	(2,71)	(1,96)	1,16	5,35	6,79
Soliditetsgrad (%)	46,28	29,46	26,48	48,92	44,64

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

Bruttoavance (%):

$\frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Nettoomsætning}} * 100$

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Nettoomsætning}} * 100$

Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 12.117 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

Koncernen har realiseret et underskud på 128.063 t.kr., underskuddet er påvirket negativt af salg af kapitalandele i tilknyttede selskaber, og lavere dagsværdiregulering på koncernens investeringsejendomme.

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. 5 mio. kr. for moderselskabet.

Ledelsen forventer et resultat for regnskabsåret 2019/10 på ca. 20-22 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 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Nettoomsætning		83.138	111.026
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	(190.264)	(173.932)
Andre driftsindtægter		1.114	1.259
Andre eksterne omkostninger		(1.701)	(1.403)
Ejendomsomkostninger		(4.186)	(6.712)
Bruttoresultat		(111.899)	(69.762)
Personaleomkostninger	3	(3.249)	(4.266)
Af- og nedskrivninger	4	(29)	(813)
Andre driftsomkostninger		0	(1.184)
Driftsresultat		(115.177)	(76.025)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(20)	39
Andre finansielle indtægter		24.692	9.919
Andre finansielle omkostninger		(16.780)	(37.213)
Resultat før skat		(107.285)	(103.280)
Skat af årets resultat	5	(16.568)	18.810
Årets resultat	6	(123.853)	(84.470)

Koncernens balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Grunde og bygninger		1.860	1.889
Investeringsejendomme		279.409	1.382.048
Materielle aktiver under udførelse		4.016	0
Materielle aktiver	7	285.285	1.383.937
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		202.908	68.538
Finansielle aktiver	8	202.908	68.538
Anlægsaktiver		488.193	1.452.475
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		542	126
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.194	1.342
Andre tilgodehavender		320.839	5.399
Periodeafgrænsningsposter	9	110	108
Tilgodehavender		323.685	6.975
Andre værdipapirer og kapitalandele		139.414	76.965
Værdipapirer og kapitalandele		139.414	76.965
Likvide beholdninger		430	21
Omsætningsaktiver		463.529	83.961
Aktiver		951.722	1.536.436

Passiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		430.401	452.518
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000	55
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		440.451	452.623
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		189.395	301.131
Egenkapital		629.846	753.754
Udskudt skat	10	11.320	54.983
Hensatte forpligtelser		11.320	54.983
Gæld til realkreditinstitutter		98.744	429.713
Deposita		1.339	6.152
Skyldig skat		451	6.632
Langfristede gældsforpligtelser	11	100.534	442.497
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	4.497	28.686
Bankgæld		0	15.786
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	37
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.998	1.653
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		40	0
Anden gæld	12	203.487	239.040
Kortfristede gældsforpligtelser		210.022	285.202
Gældsforpligtelser		310.556	727.699
Passiver		951.722	1.536.436
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Koncernforhold	18		
Dattervirksomheder	19		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	50	452.518	55	452.623	301.131
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(55)	(55)	0
Årets resultat	0	(22.117)	10.000	(12.117)	(111.736)
Egenkapital ultimo	50	430.401	10.000	440.451	189.395
					I alt t.kr.
Egenkapital primo					753.754
Udbetalt ordinært udbytte					(55)
Årets resultat					(123.853)
Egenkapital ultimo					629.846

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Driftsresultat		(115.177)	(76.025)
Af- og nedskrivninger		29	813
Regulering af investeringsejendomme		190.264	173.932
Ændringer i arbejdskapital	13	(3.999)	26.442
Gevinst ved salg af grunde		0	(1.005)
Urealiseret kursregulering aktier, og regulering på finansiel kontrakt		(16.816)	(291)
Pengestrømme vedrørende primær drift		54.301	123.866
Modtagne finansielle indtægter		24.692	4.773
Betalte finansielle omkostninger		(23.884)	(15.449)
Refunderet/(betalt) skat		(6.632)	(28.838)
Pengestrømme vedrørende drift		48.477	84.352
Køb mv. af materielle aktiver		(4.016)	(6.526)
Salg af materielle aktiver		0	4.132
Salg af finansielle aktiver		32.231	25.495
Udlån		(166.601)	0
Investeringer netto køb		(44.781)	(22.336)
Køb af aktier i tilknyttet selskab		0	(50.165)
Netto ved virksomhedssalg, jf. note 14		166.601	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(16.566)	(49.400)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		31.911	34.952
Afdrag på lån mv.		(15.661)	(30.399)
Udbetalt udbytte		(55)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(15.716)	(30.399)
Ændring i likvider		16.195	4.553

Likvider primo	(15.765)	(20.318)
Likvider ultimo	430	(15.765)

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	430	21
Kortfristet gæld til banker	0	(15.786)
Likvider ultimo	430	(15.765)

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår tab ved salg af ejendomme på i alt 187.693 t.kr.

3 Personaleomkostninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Gager og lønninger	2.841	3.885
Pensioner	346	318
Andre omkostninger til social sikring	62	63
	3.249	4.266
<hr/>		
Antal ansatte pr. balancedagen	9	7
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	8

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

4 Af- og nedskrivninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	29	29
Nedskrivninger af materielle aktiver	0	784
	29	813

5 Skat af årets resultat

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Aktuel skat	15.044	11.460
Ændring af udskudt skat	1.524	(30.312)
Regulering vedrørende tidligere år	0	42
	16.568	(18.810)

6 Forslag til resultatdisponering

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	56	55
Overført resultat	(12.173)	(9.027)
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(111.736)	(75.498)
	(123.853)	(84.470)

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	2.846	1.390.511	0
Tilgange	0	0	4.016
Afgange	0	(1.006.582)	0
Kostpris ultimo	2.846	383.929	4.016
Af- og nedskrivninger primo	(957)	(12.000)	0
Årets afskrivninger	(29)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	12.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(986)	0	0
Dagsværdireguleringer primo	0	3.537	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(2.571)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(105.486)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	(104.520)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.860	279.409	4.016

Koncernens ejendomme består af 11 boksejendomme og 2 industri- og logistikejendomme.

Boksejendommenes samlede areal er på 32.241 m² og industri- og logistikejendommenes samlede areal er på 2.824 m².

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. Ejendommene er fuldudlejet på nuværende tidspunkt.

Storbyer indeholder ejendomme beliggende i Aarhus og Odense.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ejendomme i t.kr.	Storbyer	Jylland	Fyn	Sjælland
Boksbutikker	0	161.415	5.656	92.927
Industri og logistik	19.412	0	0	0
Andel af porteføljen	Storbyer	Jylland	Fyn	Sjælland
Boksbutikker	0%	62%	2%	36%
Industri og logistik	100%	0%	0%	0%
Vejet gennemsnits afkastkrav	Storbyer	Jylland	Fyn	Sjælland
Boksbutikker	0%	8,74%	8,50%	8,50%
Industri og logistik	7,84%	0%	0%	0%
Gennemsnitlig værdi pr. m2	Storbyer	Jylland	Fyn	Sjælland
Boksbutikker	0	8.662	4.709	7.490
Industri og logistik	6.874	0	0	0

Følsomhedsanalyse:**Boksejendomme**

Jylland	Faktor	Ejendoms- værdi	Påvirkning på resultatet	Påvirkning på egenkapitalen
Vejet gennemsnits afkastkrav	8,74%	161.415		
Tillæg 0,25	8,99%	156.926	-4.489	-3.502
Fradrag 0,25	8,49%	166.169	4.754	3.708
Fyn				
Vejet gennemsnits afkastkrav	8,50%	5.656		
Tillæg 0,25	8,75%	5.494	-162	-126
Fradrag 0,25	8,25%	5.827	171	134
Sjælland				
Vejet gennemsnits afkastkrav	8,50%	92.927		
Tillæg 0,25	8,75%	90.271	-2.655	-2.071
Fradrag 0,25	8,25%	95.743	2.816	2.196
Industri- og Logistik				
Storbyer				
Vejet gennemsnits afkastkrav	7,84%	19.412		
Tillæg 0,25	8,09%	18.812	-600	-468
Fradrag 0,25	7,59%	20.051	639	499

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 som angivet ovenfor.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	40	68.538
Tilgange	0	168.217
Afgange	0	(33.847)
Kostpris ultimo	40	202.908
Nedskrivninger primo	(40)	0
Andel af årets resultat	(20)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	20	0
Nedskrivninger ultimo	(40)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	202.908

Regnskabsposten andre værdipapirer består af anfordringsgældsbevægelse til Ejendomsselskabet Korsdal A/S. Årlige afdrag udgør 30.000 t.kr.

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Mima Ejendom ApS	Odense	50

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består primært af periodiseret ejendomsomkostninger mv.

10 Udskudt skat

Bevægelser i året	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Primo	54.983	85.295
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.524)	(30.312)
Afgang ved salg af aktiver	(42.139)	0
Ultimo	11.320	54.983

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.497	28.686	98.744	72.242
Deposita	0	0	1.339	0
Skyldig skat	0	0	451	0
	4.497	28.686	100.534	72.242

12 Anden gæld

I Anden gæld indgår en valutaterminforretning med 1.838 t.kr. i Tyrkiske Lire på nom. 14.118 t.try, der udløber 07.07.2021 samt gæld til Furn Invest ApS med 193.712 t.kr.

13 Ændring i arbejdskapital

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	(316.710)	8.056
Ændring i leverandørgæld mv.	312.711	18.386
	(3.999)	26.442

14 Andre pengestrømme vedrørende investeringer

Netto afgang ved virksomhedssalg:

	2.020
	t.Kr.
Ejendomme	915.774
Tilgodehavender	2.908
Bankgæld	-941
Andre tilgodehavender	-385.812
Langfristet gæld	-348.803
Skatteforpligtigelser	-16.525
Netto	166.601

15 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Ejendomsselskabet Mileparken ApS, Ejendomsselskabet Trekronevej ApS og Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS gæld til pengeinstitutter. Kautionen er maksimeret til 18.000 t.kr. Selskabernes gæld udgør pr. statusdagen netto 0 t.kr.

Boka Holding A/S har afgivet støtteerklæring for Ejendomsselskabet Korsdal A/S og tilknyttede selskaber.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, den samlede gæld har en værdi på 103 mio.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er der deponeret ejerpantebreve på nom. 10.000 t.kr. og

skadesløsbreve på nom. 9.300 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 229 mio.kr.

17 Transaktioner med nærtstående parter

	Andre nærtstående parter t.kr.
Ejendomsselskabet Korsdal A/S - Salg af kapitalandele	166.601
Ejendomsselskabet Korsdal A/S - udlån på anfordringsgældsbreve	202.908
Ejendomsselskabet korsdal A/S - renteindtægter	2.613
Furn Invest ApS - lån	193.712
Furn Invest ApS - renteudgifter	9.443
Ejendomsselskabet Korsdal A/S - udlån samt renteindtægter 353 t.kr.	320.839

18 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Boka Holding II ApS, Odense

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Boka Holding II ApS, Odense

19 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Boka Holding A/S	Odense	A/S	24,31

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(32)	(56)
Bruttoresultat		(32)	(56)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(12.825)	(9.682)
Andre finansielle indtægter	1	940	968
Resultat før skat		(11.917)	(8.770)
Skat af årets resultat	2	(200)	(201)
Årets resultat	3	(12.117)	(8.971)

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		417.663	430.488
Finansielle aktiver	4	417.663	430.488
Anlægsaktiver		417.663	430.488
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.244	22.368
Tilgodehavende skat		6.639	0
Tilgodehavender		22.883	22.368
Likvide beholdninger		5	0
Omsætningsaktiver		22.888	22.368
Aktiver		440.551	452.856

Passiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		430.402	452.519
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000	55
Egenkapital		440.452	452.624
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		40	0
Skyldig skat		0	201
Anden gæld	5	59	31
Kortfristede gældsforpligtelser		99	232
Gældsforpligtelser		99	232
Passiver		440.551	452.856
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	452.519	55	452.624
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(55)	(55)
Årets resultat	0	(22.117)	10.000	(12.117)
Egenkapital ultimo	50	430.402	10.000	440.452

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	940	968
	940	968

2 Skat af årets resultat

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Aktuel skat	200	201
	200	201

3 Forslag til resultatdisponering

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	10.000	55
Overført resultat	(22.117)	(9.026)
	(12.117)	(8.971)

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	536.590
Kostpris ultimo	536.590
Nedskrivninger primo	(106.102)
Andel af årets resultat	(31.301)
Andre reguleringer	18.476
Nedskrivninger ultimo	(118.927)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	417.663

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

I kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår en forlods udbytteret på 321.181 t.kr.

5 Anden gæld

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Anden gæld i øvrigt	59	31
	59	31

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Ejendomsselskabet Mileparken ApS, Ejendomsselskabet Trekronervej ApS, Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS og Boka Holding A/S gæld til pengeinstitutter. Kautionen er maksimeret til 69.000 t.kr. i alt. Denne fordeles med 6.000 t.kr. til Ejendomsselskaberne og 51.000 t.kr. til Boka Holding A/S. Selskabernes gæld udgør pr. statusdagen netto 0 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

	Datter- virksomheder t.kr.	Andre nærtstående parter t.kr.
Finansielle indtægter	940	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(12.825)	0
Udbytte	0	57
Tilgodehavender	16.244	0
Forpligtelser	0	40

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 (mellem).

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af virksomheder 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.

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 at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, 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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde eller ejendomme under udførelse

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

Investeringsejendomme

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

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 regulering af ejendommens 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.

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 gældsbreve indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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