BoStad DS 8 ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 39 40 17 62

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

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 – 30. juni 2020 for BoStad DS 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. november 2020

Direktion

William Kanta

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BoStad DS 8 ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad DS 8 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

FREMHÆVELSE AF FORHOLD VEDRØRENDE REVISIONEN

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt revision. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet ikke var underlagt revision og dermed ikke er revideret efter de internationale regnskabsstandarder som der fremgår af regnskabet.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

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

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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

København, den 30. november 2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Chris Middelhede
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

Selskabsoplysninger

SELSKABET
BoStad DS 8 ApS
c/o Taurus Ejendomsadministration
Skovvejen 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39 40 17 62
Regnskabsår: 1. januar 2019 – 30. juni 2020

DIREKTION
William Kanta

REVISOR
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

MODERVIRKSOMHED
BoStad Holding ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets formål er at eje, bebygge, udleje og sælge fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 58,1 mio. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation. De anvendte diskonteringsfaktorer er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 3 for yderligere omtale heraf.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK -671 TDKK mod TDKK -319 for sidste år. Årets resultat efter skat udgør TDKK 11.267 mod TDKK -909 for sidste regnskabsperiode. Det positive resultat kan primært henføres til dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på TDKK 17.089 som er foretaget i regnskabsåret. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2020 TDKK 10.408.

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

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

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

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

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSKLASSE

Årsrapporten for BoStad DS 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en regnskabsklasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Regnskabsåret 2019/20 omfatter perioden 1. januar 2019 – 30. juni 2020. Regnskabsåret 2018 omfatter perioden 9. marts 2018 – 31. december 2018 og er således ikke direkte sammenligning.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjeneste indeholder ejendommenes driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

DRIFTSOMKOSTNINGER

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

FINANSIELLE POSTER
Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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

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

BALANCEN

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en ”Discounted Cash Flow”-model (DCF-model), som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommene.

Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De forventede pengestrømme tilbagediskonteres ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt inflation.

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

VAREBEHOLDNINGER

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

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

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

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

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

GÆLDSFORPLIGTELSER

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

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

Resultatopgørelse

Note		2019/20 1. jan. 2019- 30. jun. 2020	2018 9. mar. 2018- 31. dec. 2018
		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	**-670.732**	**-318.969**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.089.451	0
	Driftsresultat	**16.418.719**	**-318.969**
1	Øvrige finansielle omkostninger	-1.974.452	-846.148
	Resultat før skat	**14.444.267**	**-1.165.117**
2	Skat af årets resultat	-3.177.383	255.971
	Årets resultat	**11.266.884**	**-909.146**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	11.266.884	-909.146
	Disponeret i alt	**11.266.884**	**-909.146**

Aktiver pr. 30. juni

Note		30. jun. 2020	31. dec. 2018
		DKK	DKK
3	Investeringsejendomme	58.050.750	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	**58.050.750**	**0**
	Anlægsaktiver i alt	**58.050.750**	**0**
	Fremstillede varer og handelsvarer	16.098.026	18.546.077
	Varebeholdninger i alt	**16.098.026**	**18.546.077**
	Udskudte skatteaktiver	0	144.000
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	111.971	111.971
	Andre tilgodehavender	0	2.854.092
	Periodeafgrænsningsposter	279.712	0
	Tilgodehavender i alt	**391.683**	**3.110.063**
	Likvide beholdninger	**0**	**0**
	Omsætningsaktiver i alt	**16.489.709**	**21.656.140**
	Aktiver i alt	**74.540.459**	**21.656.140**

Passiver pr. 30. juni

Note		30. jun. 2020	31. dec. 2018
		DKK	DKK
4	Selskabskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	10.357.737	-909.146
	Egenkapital i alt	**10.407.737**	**-859.146**
	Hensættelse til udskudt skat	3.033.383	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**3.033.383**	**0**
6	Anden gæld	6.681.370	0
	Langfristede forpligtelser i alt	**6.681.370**	**0**
	Gæld til pengeinstitutter	52.113.930	14.837.213
	Deposita og forudbetalt leje	1.009.650	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	7.066.450
	Leverandører	371.391	611.623
	Anden gæld	922.998	0
	Kortfristede forpligtelser i alt	**54.417.969**	**22.515.286**
	Gældsforpligtelser i alt	**61.099.339**	**22.515.286**
	Passiver i alt	**74.540.459**	**21.656.140**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Eventualforpligtelser
9 Koncernforhold

Noter

	2019/20 1. jan. 2019- 30. jun. 2020	2018 9. mar. 2018- 31. dec. 2018
	DKK	DKK
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	1.928.877	-846.148
Andre finansielle omkostninger	45.575	0
Øvrige finansielle omkostninger	**1.974.452**	**-846.148**
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-111.971
Årets regulering af udskudt skat	3.177.383	-144.000
Skat af årets resultat	**3.177.383**	**-255.971**

Noter

	30. jun. 2020	31. dec. 2018
	DKK	DKK
3 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	40.961.299	0
Kostpris 30. juni	**40.961.299**	**0**
Regulering til dagsværdi primo	0	0
Årets regulering til dagsværdi	17.089.451	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	**17.089.451**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**58.050.750**	**0**

Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 5,75%. Diskonteringsfaktoren er fastsat, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation på 1,5%.

Ved opgørelse af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet særskilte budgetter pr. ejendom indeholdende lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, samt forbedring omkostninger og disse har dannet grundlag for indregning i DCF-modellen. De budgetterede leje-indtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation, og der er indregnet en lejestigning 1,5% baseret på de budgetterede indtægter eller i henhold til indgåede lejekontrakter, hvor konk lejepriser er aftalt. Tomgang er også budgetteret med udgangspunkt i den nuværende lejesituatio og er fastsat på baggrund af den budgetterede tomgang, ligesom forventede vedligeholdelses-omkostninger er budgetteret pr. ejendom og fremskrevet med en årlig stigning på 1,5%.

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

Fastsættelse af diskonteringsfaktoren er forbundet med regnskabsmæssige skøn, hvormed der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procent vil reducere ejendommenes værdi med DKK 3,2 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 3,6 mio.

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

Noter

	30. jun. 2020	31. dec. 2018
	DKK	DKK

4 Selskabskapital

Primo	50.000	50.000
Selskabskapital 30. juni	**50.000**	**50.000**

5 Overført resultat

Primo	-909.146	0
Årets overførte resultat	11.266.883	-909.146
Overført resultat 30. juni	**10.357.737**	**-909.146**

6 Anden gæld

Anden gæld er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	6.681.370	0
Kortfristede gældsforpligtelser	922.998	0
Anden gæld i alt	**7.604.368**	**0**
Andel af anden gæld, der forfalder efter 5 år	3.711.873	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, TDKK 52.114 er der udstedt ejerpantebrev på nominelt TDKK 52.000 til sikkerhed for gæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 58.051 samt varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 16.098.

Noter

8 Eventualforpligtelser

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

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

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

Kontraktlige forpligtelser
Selskabets kontraktlige forpligtelser udgør TDKK 80 med en uopsigelighedsperiode på 6 måneder.

9 Koncernforhold

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