



## Ejendomsselskabet Korsdal A/S

C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 28846894

## Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.12.2024

---

**Millie Korsdal Johansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023/24	9
Koncernens balance pr. 30.09.2024	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023/24	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023/24	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023/24	18
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2024	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023/24	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	26

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Korsdal A/S  
C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 28846894  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

## Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen, formand  
Lisa Korsdal Johansen  
Millie Korsdal Johansen

## Direktion

Millie Korsdal Johansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for Ejendomsselskabet Korsdal A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.12.2024

## Direktion

**Millie Korsdal Johansen**  
direktør

## Bestyrelse

**Sanne Korsdal Frederiksen**  
formand

**Lisa Korsdal Johansen**

**Millie Korsdal Johansen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Korsdal A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Korsdal A/S for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, 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. 30.09.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 den relevante lovgivning.

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

Odense, den 27.12.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Heino Hyllested Tholsgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34511

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	113.484	116.164	110.751	124.121	55.336
Driftsresultat	100.954	103.638	98.303	111.676	50.016
Resultat af finansielle poster	(21.816)	(19.429)	(16.976)	(17.020)	(10.948)
Årets resultat	61.586	65.466	63.214	73.732	30.514
Balancesum	1.254.283	1.267.005	1.282.293	1.284.083	1.285.361
Investeringer i materielle aktiver	653	1.271	7.136	12.755	932.474
Egenkapital	329.081	297.495	262.029	228.815	155.083
Pengestrømme fra driftsaktivitet	50.780	51.037	57.211	41.596	34.537
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(326)	(943)	(8.611)	(2.280)	(183.300)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(50.455)	(55.710)	(46.629)	(37.057)	150.511
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	19,66	23,40	25,76	38,41	25,74
Soliditetsgrad (%)	26,24	23,48	20,43	17,82	12,07

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

### Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Hovedtal fra 2020 omfatter en regnskabsperiode på 9 måneder, og koncernetablering er først sket den 29.05.2020, tal fra 2020 er derfor ikke sammenlignelige med de øvrige regnskabsperioder.

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme og besiddelse af kapitalandele i datterselskaber. Datterselskabernes hovedaktivitet er som moderselskabet udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Moderselskabet og koncernen har realiseret et overskud på 61.586 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Driftsresultatet er realiseret med 100.954 t.kr. mod 103.638 t.kr. i 2022/23, de væsentligste ændringen er stigning i ejendomsomkostninger ca. 2,5 mio. kr. og stigning på finansierings omkostninger med ca. 2,4 mio. kr.

### **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende, og realiseret i henhold til forventningen på 62-66 mio. kr.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der er for selskabet og koncernen ikke usikkerhed vedrende indregning og måling.

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

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning og måling,.

### **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer et resultat for regnskabsåret 2024/25 på ca. 55-60 mio. kr.

### **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 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>113.484.158</b>	<b>116.164.007</b>
Af- og nedskrivninger		(12.529.917)	(12.526.483)
<b>Driftsresultat</b>		<b>100.954.241</b>	<b>103.637.524</b>
Andre finansielle indtægter	2	194.728	119.280
Andre finansielle omkostninger	3	(22.010.761)	(19.548.119)
<b>Resultat før skat</b>		<b>79.138.208</b>	<b>84.208.685</b>
Skat af årets resultat	4	(17.552.120)	(18.742.624)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>61.586.088</b>	<b>65.466.061</b>

# Koncernens balance pr. 30.09.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		1.247.866.669	1.259.743.256
<b>Materielle aktiver</b>	<b>6</b>	<b>1.247.866.669</b>	<b>1.259.743.256</b>
Andre tilgodehavender		819.417	1.147.181
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>7</b>	<b>819.417</b>	<b>1.147.181</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.248.686.086</b>	<b>1.260.890.437</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		777.664	767.312
Andre tilgodehavender		4.800.865	5.329.414
Periodeafgrænsningsposter	8	18.834	17.380
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.597.363</b>	<b>6.114.106</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.597.363</b>	<b>6.114.106</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.254.283.449</b>	<b>1.267.004.543</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		327.881.113	266.295.025
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	30.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>329.081.113</b>	<b>297.495.025</b>
Udskudt skat	9	30.860.932	29.739.612
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.860.932</b>	<b>29.739.612</b>
Gæld til realkreditinstitutter		185.598.816	335.895.678
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Deposita		18.805.937	17.553.725
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>248.156.360</b>	<b>397.201.010</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	13.094.776	24.898.046
Bankgæld	11	154.081.770	13.688.557
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.153.764	2.451.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.099.790	948.318
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		156.308.297	119.327.368
Skyldig skat		12.865.403	15.027.975
Anden gæld	12	306.581.244	366.227.175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>646.185.044</b>	<b>542.568.896</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>894.341.404</b>	<b>939.769.906</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.254.283.449</b>	<b>1.267.004.543</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	14		
Andre ikke-indregnede forpligtelser			
Eventualaktiver	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Koncernforhold	18		
Dattervirksomheder	19		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	266.295.025	30.000.000	297.495.025
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(30.000.000)	(30.000.000)
Årets resultat	0	61.586.088	0	61.586.088
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>327.881.113</b>	<b>0</b>	<b>329.081.113</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Driftsresultat		100.954.241	103.637.524
Af- og nedskrivninger		12.529.917	12.526.483
Ændringer i arbejdskapital	13	(22.294.480)	(27.375.016)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>91.189.678</b>	<b>88.788.991</b>
Modtagne finansielle indtægter		194.728	119.280
Betalte finansielle omkostninger		(22.010.761)	(19.548.119)
Refunderet/(betalt) skat		(18.593.372)	(18.322.720)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>50.780.273</b>	<b>51.037.432</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(653.330)	(1.271.127)
Modtagne afdrag		327.764	327.764
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(325.566)</b>	<b>(943.363)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>50.454.707</b>	<b>50.094.069</b>
Afdrag på lån mv.		(162.100.132)	(27.485.850)
Udbetalt udbytte		(30.000.000)	(30.000.000)
Ændring deposita		1.252.212	1.206.720
Ændring af kortfristet bankgæld		140.393.213	569.068
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(50.454.707)</b>	<b>(55.710.062)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>0</b>	<b>(5.615.993)</b>
Likvider primo		0	5.615.993
<b>Likvider ultimo</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Likvider ultimo sammensætter sig af:

# Koncernens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	194.728	119.280
	<b>194.728</b>	<b>119.280</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	17.796.693	16.896.938
Øvrige finansielle omkostninger	4.214.068	2.651.181
	<b>22.010.761</b>	<b>19.548.119</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	16.419.403	17.487.975
Ændring af udskudt skat	1.121.320	1.239.673
Regulering vedrørende tidligere år	11.397	14.976
	<b>17.552.120</b>	<b>18.742.624</b>

## 5 Forslag til resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	30.000.000
Overført resultat	61.586.088	35.466.061
	<b>61.586.088</b>	<b>65.466.061</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	1.318.689.804
Tilgange	653.330
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.319.343.134</b>
Af- og nedskrivninger primo	(58.946.548)
Årets afskrivninger	(12.529.917)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(71.476.465)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.247.866.669</b>

## 7 Finansielle aktiver

	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
Kostpris primo	1.147.181
Afgange	(327.764)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>819.417</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>819.417</b>

## 8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder omkostninger som vedrører næste regnskabsperiode.

## 9 Udskudt skat

	<b>2023/24 kr.</b>	<b>2022/23 kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	29.739.612	28.499.939
Indregnet i resultatopgørelsen	1.121.320	1.239.673
<b>Ultimo</b>	<b>30.860.932</b>	<b>29.739.612</b>

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og låneomkostninger.

## 10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.094.776	24.898.046	185.598.816	174.385.696
Bankgæld	0	0	43.751.607	0
Deposita	0	0	18.805.937	0
	<b>13.094.776</b>	<b>24.898.046</b>	<b>248.156.360</b>	<b>174.385.696</b>

## 11 Bankgæld

Under bankgæld indgår kortfristet valutilån i DKK med 137.527 t.kr. som vedrører forventet refinansiering af langfristet gæld.

## 12 Anden gæld (kortfristet)

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbrief fra Boka Holding A/S på 166.601 t.kr., og anden gæld til Boka Holding A/S på 131.554 t.kr.

## 13 Ændring i arbejdskapital

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Ændring i tilgodehavender	516.743	(1.910.963)
Ændring i leverandørgæld mv.	(22.811.223)	(25.464.053)
	<b>(22.294.480)</b>	<b>(27.375.016)</b>

## 14 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

## 15 Eventualaktiver

Koncernen har et ej indregnet kildeartsbestemt skatteaktiv vedrørende ejendomme med en værdi på 4.834 t.kr.

## 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 198.694 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 382.293 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 10.000 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Der er overfor Nordea Kredit indlagt afgiftspantebrev på 42.118 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.177.426 t.kr.

## 17 Transaktioner med nærtstående parter

	<b>Andre nærtstående parter kr.</b>
Boka Holding A/S lån -renteudgifter	4.018.704
Boka Holding A/S - lån på anfordringsgældsbreve	166.601.000
Boka Holding A/S - renteudgifter lån på anfordringsgældsbreve	3.334.310
Boka Holding A/S - lån	131.554.244
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - samlet Lån	156.308.297
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - renter på lån	7.248.460

## 18 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Ejendomsselskabet Korsdal A/S

## 19 Dattervirksomheder

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Ejendomsselskabet Mileparken 38 ApS	Odense	ApS	100
Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS	Odense	ApS	100
Ejendomsselskabet Trekornervej 8 ApS	Odense	ApS	100

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>42.246.790</b>	<b>42.004.496</b>
Af- og nedskrivninger		(3.234.444)	(3.234.108)
<b>Driftsresultat</b>		<b>39.012.346</b>	<b>38.770.388</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.503.267	38.507.409
Andre finansielle indtægter	2	10.857.433	12.654.433
Andre finansielle omkostninger	3	(17.697.721)	(16.843.246)
<b>Resultat før skat</b>		<b>68.675.325</b>	<b>73.088.984</b>
Skat af årets resultat	4	(7.089.237)	(7.622.923)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>61.586.088</b>	<b>65.466.061</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		367.970.361	371.171.157
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>367.970.361</b>	<b>371.171.157</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		373.345.209	336.841.942
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>373.345.209</b>	<b>336.841.942</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>741.315.570</b>	<b>708.013.099</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		141.285	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		210.203.947	239.410.865
Andre tilgodehavender		3.907.183	5.256.154
<b>Tilgodehavender</b>		<b>214.252.415</b>	<b>244.667.019</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>214.252.415</b>	<b>244.667.019</b>
<b>Aktiver</b>		<b>955.567.985</b>	<b>952.680.118</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		206.744.456	170.241.189
Overført overskud eller underskud		121.136.657	96.053.836
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	30.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>329.081.113</b>	<b>297.495.025</b>
Udskudt skat	8	27.580.103	25.866.192
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.580.103</b>	<b>25.866.192</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.038.931	85.233.453
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Deposita		4.006.719	4.163.417
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>62.797.257</b>	<b>133.148.477</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	1.115.880	6.837.071
Bankgæld	10	72.799.507	2.005.498
Modtagne forudbetalinger fra kunder		232.613	41.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.169	235.368
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		156.308.297	119.327.368
Skyldig skat		1.809.929	3.243.254
Anden gæld	11	303.599.117	364.480.387
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>536.109.512</b>	<b>496.170.424</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>598.906.769</b>	<b>629.318.901</b>
<b>Passiver</b>		<b>955.567.985</b>	<b>952.680.118</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	12		
Andre ikke-indregnede forpligtelser			
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	170.241.189	96.053.836	30.000.000	297.495.025
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(30.000.000)	(30.000.000)
Årets resultat	0	36.503.267	25.082.821	0	61.586.088
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>206.744.456</b>	<b>121.136.657</b>	<b>0</b>	<b>329.081.113</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.662.705	12.535.153
Renteindtægter i øvrigt	194.728	119.280
	<b>10.857.433</b>	<b>12.654.433</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	17.684.246	16.843.246
Øvrige finansielle omkostninger	13.475	0
	<b>17.697.721</b>	<b>16.843.246</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	5.363.929	5.703.254
Ændring af udskudt skat	1.713.911	1.904.693
Regulering vedrørende tidligere år	11.397	14.976
	<b>7.089.237</b>	<b>7.622.923</b>

## 5 Forslag til resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	30.000.000
Overført resultat	61.586.088	35.466.061
	<b>61.586.088</b>	<b>65.466.061</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	399.163.828
Tilgange	33.648
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>399.197.476</b>
Af- og nedskrivninger primo	(27.992.671)
Årets afskrivninger	(3.234.444)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(31.227.115)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>367.970.361</b>

## 7 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	166.600.753
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>166.600.753</b>
Opskrivninger primo	170.241.189
Andel af årets resultat	36.503.267
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>206.744.456</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>373.345.209</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 8 Udskudt skat

	<b>2023/24 kr.</b>	<b>2022/23 kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	25.866.192	23.961.499
Indregnet i resultatopgørelsen	1.713.911	1.904.693
<b>Ultimo</b>	<b>27.580.103</b>	<b>25.866.192</b>

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og låneomkostninger.

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.115.880	6.837.071	15.038.931	10.244.956
Bankgæld	0	0	43.751.607	0
Deposita	0	0	4.006.719	0
	<b>1.115.880</b>	<b>6.837.071</b>	<b>62.797.257</b>	<b>10.244.956</b>

## 10 Bankgæld

Under bankgæld indgår kortfristet valutalån i DKK med 69.092 t.kr. som vedrører forventet refinansiering af langfristet gæld.

## 11 Anden gæld (kortfristet)

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Moms og afgifter	2.875.348	896.548
Anden gæld i øvrigt	300.723.769	363.583.839
	<b>303.599.117</b>	<b>364.480.387</b>

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbrief fra Boka Holding A/S på 166.601 t.kr., og anden gæld til Boka Holding A/S på 131.554 t.kr.

## 12 Personaleforhold

Selskabet har for regnskabsåret ikke haft ansatte, selskabets ledelse og bestyrelse har ikke modtaget vederlag.

## 13 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har kautioneret for Ejendomsselskabet Mileparken ApS, Ejendomsselskabet Trekronevej ApS og Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS driftskreditter til pengeinstitutter.

Kautionen er maksimeret til 18.000 t.kr.

Selskabernes gæld på driftskreditter udgør pr. statusdagen 12.848 t.kr.

## 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 132.025 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 202.532 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 10.000 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 297.530 t.kr.

**15 Transaktioner med nærtstående parter**

	<b>Andre nærtstående parter kr.</b>
Boka Holding A/S lån - renteudgifter	4.018.704
Boka Holding A/S - lån på anfordringsgældsbreve	166.601.000
Boka Holding A/S - renteudgifter	3.334.310
Boka Holding - lån	131.554.244
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - samlet lån	156.308.297
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - renter på lån	7.248.460

# 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. Øvrige korrektioner og reguleringer herunder praksisændring indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomme og eksterne omkostninger.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger. Gevinster og tab ved salg af materielle indregnes under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### 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.

**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 aktiver.

**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.

**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, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

### **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.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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

**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.