



## Ejendomsselskabet Korsdal A/S

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

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.12.2021

---

**Millie Korsdal Johansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020/21	9
Koncernens balance pr. 30.09.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21	18
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2021	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	26

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 28846894  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen, formand  
Lisa Korsdal Johansen  
Millie Korsdal Johansen

## Direktion

Millie Korsdal Johansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17.12.2021

## Direktion

**Millie Korsdal Johansen**

## 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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 17.12.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Heino Hyllested Tholsgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34511

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2020/21	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	124.121	55.336	35.642	17.339	11.471
Driftsresultat	111.676	50.016	32.740	15.860	10.482
Resultat af finansielle poster	(17.020)	(10.948)	(8.953)	(2.620)	(1.087)
Årets resultat	73.732	30.514	18.551	10.321	7.323
Balancesum	1.284.083	1.285.361	359.783	357.525	165.519
Investeringer i materielle aktiver	12.755	932.474	0	277.700	9.230
Egenkapital	228.815	155.083	82.027	63.476	59.155
Pengestrømme fra driftsaktivitet	41.596	34.537	30.153	I/A	I/A
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(2.280)	(183.300)	121	I/A	I/A
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(37.057)	150.511	30.223	I/A	I/A
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	38,41	25,74	25,50	16,83	12,52
Soliditetsgrad (%)	17,82	12,07	22,80	17,75	35,74

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 2017-2019 omfatter alene moderselskabet, da koncernetablering først er sket 29.05.2020.

### **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 73.683 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Udviklingen kan hovedsageligt tilskrives at sammenligningstal kun indeholder en periode på 9 mdr., på grund af omlægning af regnskabsår sidste år, samt opkøb af datterselskaber sidste år, som i 2020/21 er indregnet med 12 mdr. mod 4 mdr. i 2019/20.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende og bedre end forventningen om et resultat på 50 mio. kr.

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

Der er for selskabet og koncernen ikke usikkerhed vedrørende 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 2021/22 på ca. 70 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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>124.120.611</b>	<b>55.335.996</b>
Af- og nedskrivninger		(12.444.285)	(5.319.598)
<b>Driftsresultat</b>		<b>111.676.326</b>	<b>50.016.398</b>
Andre finansielle indtægter	2	27.261	83.459
Andre finansielle omkostninger	3	(17.047.144)	(11.031.545)
<b>Resultat før skat</b>		<b>94.656.443</b>	<b>39.068.312</b>
Skat af årets resultat	4	(20.924.193)	(8.554.185)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>73.732.250</b>	<b>30.514.127</b>

# Koncernens balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		1.276.310.875	1.271.193.234
Materielle aktiver under udførelse		0	9.811.977
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>1.276.310.875</b>	<b>1.281.005.211</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.276.310.875</b>	<b>1.281.005.211</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.060.748	1.347.302
Andre tilgodehavender		3.066.174	1.623.534
Periodeafgrænsningsposter	7	1.155	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.128.077</b>	<b>2.970.836</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.644.528</b>	<b>1.384.935</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.772.605</b>	<b>4.355.771</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.284.083.480</b>	<b>1.285.360.982</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		227.615.128	153.882.878
<b>Egenkapital</b>		<b>228.815.128</b>	<b>155.082.878</b>
Udskudt skat	8	27.144.753	26.039.195
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.144.753</b>	<b>26.039.195</b>
Gæld til realkreditinstitutter		379.413.936	415.012.005
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Deposita		13.431.990	11.924.264
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>436.597.533</b>	<b>470.687.876</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	32.750.931	26.939.805
Bankgæld		8.777.884	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.485.036	28.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.921.998	7.914.070
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		53.968.810	51.574.008
Skyldig skat		19.138.573	12.955.628
Anden gæld	10	472.482.834	534.139.032
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>591.526.066</b>	<b>633.551.033</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.028.123.599</b>	<b>1.104.238.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.284.083.480</b>	<b>1.285.360.982</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		
Koncernforhold	16		
Dattervirksomheder	17		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	153.882.878	155.082.878
Årets resultat	0	73.732.250	73.732.250
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>227.615.128</b>	<b>228.815.128</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		111.676.326	50.016.398
Af- og nedskrivninger		12.444.285	5.319.598
Ændringer i arbejdskapital	11	(46.398.399)	(9.549.652)
Andre driftsindtæger - regnskabsmæssig fortjeneste		(5.470.226)	0
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>72.251.986</b>	<b>45.786.344</b>
Modtagne finansielle indtægter		27.261	83.459
Betalte finansielle omkostninger		(17.047.144)	(11.031.545)
Refunderet/(betalt) skat		(13.635.691)	(301.000)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>41.596.412</b>	<b>34.537.258</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(12.754.656)	(16.699.373)
Salg af materielle aktiver		10.474.938	0
Netto investering ved virksomhedsopkøb, jf. note 12		0	(166.600.753)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(2.279.718)</b>	<b>(183.300.126)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>39.316.694</b>	<b>(148.762.868)</b>
Optagelse af lån		0	166.600.753
Afdrag på lån mv.		(38.564.827)	(16.090.100)
Ændring deposita		1.507.726	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(37.057.101)</b>	<b>150.510.653</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>2.259.593</b>	<b>1.747.785</b>
Likvider primo		1.384.935	(362.850)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>3.644.528</b>	<b>1.384.935</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		3.644.528	1.384.935
<b>Likvider ultimo</b>		<b>3.644.528</b>	<b>1.384.935</b>

# 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

	2020/21 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	27.261	83.459
	<b>27.261</b>	<b>83.459</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	15.632.651	11.031.545
Øvrige finansielle omkostninger	1.414.493	0
	<b>17.047.144</b>	<b>11.031.545</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	19.818.635	6.171.696
Ændring af udskudt skat	1.105.558	2.382.489
	<b>20.924.193</b>	<b>8.554.185</b>

## 5 Forslag til resultatdisponering

	2020/21 kr.	2020 kr.
Overført resultat	73.732.250	30.514.127
	<b>73.732.250</b>	<b>30.514.127</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	1.292.721.170	9.811.977
Overførsler	21.942.157	(21.942.157)
Tilgange	624.476	12.130.180
Afgange	(5.004.707)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.310.283.096</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(21.527.936)	0
Årets afskrivninger	(12.444.285)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(33.972.221)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.276.310.875</b>	<b>0</b>

## 7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder omkostninger som vedrører næste regnskabsperiode.

## 8 Udskudt skat

	2020/21 kr.
<b>Bevægelser i året</b>	
Primo	26.039.195
Indregnet i resultatopgørelsen	1.105.558
<b>Ultimo</b>	<b>27.144.753</b>

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	32.750.931	26.939.805	379.413.936	264.586.298
Bankgæld	0	0	43.751.607	
Deposita	0	0	13.431.990	
	<b>32.750.931</b>	<b>26.939.805</b>	<b>436.597.533</b>	<b>264.586.298</b>

## 10 Anden gæld

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbevægelse fra Boka Holding A/S på 173.522 t.kr., og anden gæld til Boka Holding A/S på 288.142 t.kr.

## 11 Ændring i arbejdskapital

	2020/21 kr.	2020 kr.
Ændring i tilgodehavender	(1.157.241)	4.840.109
Ændring i leverandørgæld mv.	(45.241.158)	(14.389.761)
	<b>(46.398.399)</b>	<b>(9.549.652)</b>

## 12 Andre pengestrømme vedrørende investeringer

Netto investering ved virksomhedsopkøb:

	2.020 Kr.
Ejendomme	-915.774.737
Tilgodehavender	-2.908.006
Bankgæld	941.250
Langfristet gæld	348.803.226
Skatteforpligtigelser	16.525.347
Anden gæld	385.812.167
<b>Netto</b>	<b>-166.600.753</b>

## 13 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

## 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 464.695 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 164.776 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 10.500 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.202.901 t.kr.

## 15 Transaktioner med nærtstående parter

	<b>Andre nærtstående parter kr.</b>
Boka Holding A/S lån -renteudgifter	7.447.000
Boka Holding A/S - lån på anfordringsgældsbreve	173.522.000
Boka Holding A/S - renteudgifter lån på anfordringsgældsbreve	3.944.000
Boka Holding A/S - lån	288.142.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - samlet Lån	53.969.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - renter på lån	2.624.000

## 16 Koncernforhold

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

## 17 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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>44.354.871</b>	<b>29.380.426</b>
Af- og nedskrivninger		(3.188.307)	(2.175.480)
<b>Driftsresultat</b>		<b>41.166.564</b>	<b>27.204.946</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		42.119.689	12.370.901
Andre finansielle indtægter	1	15.043.434	1.467.747
Andre finansielle omkostninger	2	(15.594.640)	(5.575.897)
<b>Resultat før skat</b>		<b>82.735.047</b>	<b>35.467.697</b>
Skat af årets resultat	3	(9.002.797)	(4.953.566)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>73.732.250</b>	<b>30.514.131</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		372.824.715	358.562.615
Materielle aktiver under udførelse		0	9.811.977
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>372.824.715</b>	<b>368.374.592</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		263.633.451	221.513.762
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>263.633.451</b>	<b>221.513.762</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>636.458.166</b>	<b>589.888.354</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		293.690	1.043.318
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		297.966.258	335.417.384
Andre tilgodehavender		1.818.392	479.840
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.821.259
<b>Tilgodehavender</b>		<b>300.078.340</b>	<b>340.761.801</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.644.528</b>	<b>53.587</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>303.722.868</b>	<b>340.815.388</b>
<b>Aktiver</b>		<b>940.181.034</b>	<b>930.703.742</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		97.032.698	54.913.009
Overført overskud eller underskud		100.582.430	98.969.869
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>228.815.128</b>	<b>155.082.878</b>
Udskudt skat	7	22.096.200	20.266.309
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.096.200</b>	<b>20.266.309</b>
Gæld til realkreditinstitutter		96.301.041	106.542.872
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Deposita		3.177.145	2.114.803
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>143.229.793</b>	<b>152.409.282</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	10.241.830	7.253.228
Bankgæld		2.385.613	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.053.153	7.023.916
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		53.968.810	51.574.008
Skyldig skat		6.492.844	5.142.168
Anden gæld	9	471.897.663	531.951.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>546.039.913</b>	<b>602.945.273</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>689.269.706</b>	<b>755.354.555</b>
<b>Passiver</b>		<b>940.181.034</b>	<b>930.703.742</b>
Personaleforhold	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	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	54.913.009	98.969.869	0	155.082.878
Årets resultat	0	42.119.689	1.612.561	30.000.000	73.732.250
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>97.032.698</b>	<b>100.582.430</b>	<b>30.000.000</b>	<b>228.815.128</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.030.043	1.461.031
Renteindtægter i øvrigt	13.391	6.716
	<b>15.043.434</b>	<b>1.467.747</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	15.591.180	5.557.232
Øvrige finansielle omkostninger	3.460	18.665
	<b>15.594.640</b>	<b>5.575.897</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	7.172.906	2.352.957
Ændring af udskudt skat	1.829.891	2.600.609
	<b>9.002.797</b>	<b>4.953.566</b>

## 4 Forslag til resultatdisponering

	2020/21 kr.	2020 kr.
Overført resultat	73.732.250	30.514.131
	<b>73.732.250</b>	<b>30.514.131</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	376.946.433	9.811.977
Overførsler	21.942.157	(21.942.157)
Tilgange	512.957	12.130.180
Afgange	(5.004.707)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>394.396.840</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(18.383.818)	0
Årets afskrivninger	(3.188.307)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(21.572.125)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>372.824.715</b>	<b>0</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	166.600.753
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>166.600.753</b>
Opskrivninger primo	54.913.009
Andel af årets resultat	42.119.689
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>97.032.698</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>263.633.451</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 7 Udskudt skat

	2020/21 kr.
<b>Bevægelser i året</b>	
Primo	20.266.309
Indregnet i resultatopgørelsen	1.829.891
<b>Ultimo</b>	<b>22.096.200</b>

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.241.830	7.253.228	96.301.041	71.218.700
Bankgæld	0	0	43.751.607	
Deposita	0	0	3.177.145	
	<b>10.241.830</b>	<b>7.253.228</b>	<b>143.229.793</b>	<b>71.218.700</b>

## 9 Anden gæld

	2020/21 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	2.592.483	248.628
Anden gæld i øvrigt	469.305.180	531.703.325
	<b>471.897.663</b>	<b>531.951.953</b>

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbeholdning fra Boka Holding A/S på 173.522 t.kr., og anden gæld til Boka Holding A/S på 288.142 t.kr.

## 10 Personaleforhold

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

## 11 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.

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 150.294 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 127.500 t.kr. Ejerpantebreve på nom. 10.500 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 299.414 t.kr.

**13 Transaktioner med nærtstående parter**

	<b>Andre nærtstående parter kr.</b>
Boka Holding A/S lån - renteudgifter	7.447.000
Boka Holding A/S - lån på anfordringsgældsbreve	173.522.000
Boka Holding A/S - renteudgifter	3.944.000
Boka Holding - lån	288.142.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - samlet lån	53.969.000
Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa Korsdal Johansen ApS - renter på lån	2.624.000

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Årsrapporten omfatter 12 måneder, sidste års tal i resultatopgørelsen for koncernregnskabet og moderselskabet omfatter en periode på 9 måneder. I koncernregnskabet indgår datterselskaber efter opkøb i resultatopgørelsen for 2020 med en periode på 4 måneder.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## Koncernregnskabet

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

## Konsolideringsprincipper

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

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:

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.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.