



BOKA Holding A/S

C.F. Tietgens Boulevard 30, 1.
5220 Odense SØ
CVR-nr. 20327847

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.12.2021

Henry Johansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.09.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BOKA Holding A/S

C.F. Tietgens Boulevard 30, 1.

5220 Odense SØ

CVR-nr.: 20327847

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Bestyrelse

Lisa Korsdal Johansen

Millie Korsdal Johansen

Sanne Korsdal Frederiksen

Direktion

Henry Ingolf 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 BOKA Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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

Henry Ingolf Johansen

Bestyrelse

Lisa Korsdal Johansen

Millie Korsdal Johansen

Sanne Korsdal Frederiksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BOKA Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BOKA Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 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.

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 brugerne træffer på grundlag af 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 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 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 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 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 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 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 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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering og udvikling af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 51.335 t.kr., overskudet er positivt påvirket af værdireguleringer på børsnoterede aktier.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsens forventninger om et positivt resultat på 30 mio. kr. for regnskabsåret er indfriet. I forhold til det forventede resultat er der en forbedring på ca. 20. mio. kr. hvilket kan henføres til kursreguleringer på værdipapirer.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme. Der henvises til note 6 for yderligere.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2021/22 i størrelsesordenen 30 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		24.793.831	27.463.514
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.248.842	(2.571.473)
Personaleomkostninger	1	(3.545.111)	(3.250.226)
Af- og nedskrivninger	2	(29.115)	(29.115)
Driftsresultat		25.468.447	21.612.700
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(157.479.930)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		110.948	(19.910)
Andre finansielle indtægter	3	51.407.065	36.719.021
Andre finansielle omkostninger	4	(11.202.772)	(16.089.796)
Resultat før skat		65.783.688	(115.257.915)
Skat af årets resultat	5	(14.448.263)	(9.302.742)
Årets resultat		51.335.425	(124.560.657)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
Overført resultat		51.335.425	(134.560.657)
Resultatdisponering		51.335.425	(124.560.657)

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		1.830.396	1.859.511
Investerings ejendomme		302.332.262	279.409.309
Materielle aktiver under udførelse		0	4.016.154
Materielle aktiver	6	304.162.658	285.284.974
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		173.522.130	202.908.071
Finansielle aktiver	7	173.522.130	202.908.071
Anlægsaktiver		477.684.788	488.193.045
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		384.340	541.728
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.194.137
Andre tilgodehavender	8	288.645.757	320.839.385
Periodeafgrænsningsposter	9	4.010	110.262
Tilgodehavender		289.034.107	323.685.512
Andre værdipapirer og kapitalandele		244.842.992	139.414.187
Værdipapirer og kapitalandele		244.842.992	139.414.187
Likvide beholdninger		7.505	424.810
Omsætningsaktiver		533.884.604	463.524.509
Aktiver		1.011.569.392	951.717.554

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital	10	1.750.000	1.750.000
Overført overskud eller underskud		646.644.478	595.309.053
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
Egenkapital		648.394.478	607.059.053
Udskudt skat	11	14.677.200	11.320.300
Hensatte forpligtelser		14.677.200	11.320.300
Gæld til realkreditinstitutter		90.949.309	98.744.072
Deposita		1.887.716	1.338.375
Langfristede gældsforpligtelser	12	92.837.025	100.082.447
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	6.148.682	4.496.952
Bankgæld		1.734.648	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		396.278	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.849.306	1.997.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.674.703	16.244.339
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.298.698	5.332.304
Skyldige sambeskatningsbidrag		10.614.152	7.087.925
Anden gæld	13	202.944.222	198.096.314
Kortfristede gældsforpligtelser		255.660.689	233.255.754
Gældsforpligtelser		348.497.714	333.338.201
Passiver		1.011.569.392	951.717.554
Dagsværdioplysninger	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Koncernforhold	17		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.750.000	595.309.053	10.000.000	607.059.053
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Årets resultat	0	51.335.425	0	51.335.425
Egenkapital ultimo	1.750.000	646.644.478	0	648.394.478

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	3.094.109	2.841.364
Pensioner	376.155	346.435
Andre omkostninger til social sikring	74.847	62.427
	3.545.111	3.250.226
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	9

2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	29.115	29.115
	29.115	29.115

3 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	16.251.709
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	87.538	107.790
Dagsværdireguleringer	37.537.538	17.097.393
Øvrige finansielle indtægter	13.781.989	3.262.129
	51.407.065	36.719.021

4 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	607.025	939.613
Øvrige finansielle omkostninger	10.595.747	15.150.183
	11.202.772	16.089.796

5 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	11.091.363	7.350.642
Ændring af udskudt skat	3.356.900	1.952.100
	14.448.263	9.302.742

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	2.847.290	383.929.153	4.016.154
Overførsler	0	18.174.111	(18.174.111)
Tilgange	0	500.000	14.157.957
Kostpris ultimo	2.847.290	402.603.264	0
Af- og nedskrivninger primo	(987.779)	0	0
Årets afskrivninger	(29.115)	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.016.894)	0	0
Dagsværdireguleringer primo	0	(104.519.844)	0
Årets dagsværdireguleringer	0	4.248.842	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	(100.271.002)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.830.396	302.332.262	0

Selskabets ejendomme består af 12 boksejendomme og 1 kontor & logistikejendom. Boksejendommenes samlede areal er på 33.441 m2 og kontor- og logistikejendommens samlede areal er på 3.492 m2.

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

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

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

Boksbutikker udgør 276,0 mio. kr., mens kontor og logistik udgør 26,0 mio. kr. Kontor og logistik ligger udelukkende i storbyer.

Boksbutikkerne er fordelt med 176,3 mio. kr., placeret i Jylland (64% af porteføljen), 5,7 mio. kr. på Fyn (2% af porteføljen) og 94,1 mio. kr., på Sjælland (34% af porteføljen).

Afkastkravet efter vejret gennemsnit udgør for boksbutikkerne 8,51 i Jylland, 8,5% på Fyn og 8,5% på Sjælland. For kontor og logistik er afkastkravet 8,53% i storbyer.

Den gennemsnitlige værdi pr. m2 for Boksbutikker udgør i Jylland 9.070 kr. pr. m2, på Fyn 4.796 kr. pr. m2 og på Sjælland 7.148 kr. pr. m2.

Den gennemsnitlige værdi pr. m2 for kontor og logistik udgør 7.484 kr. pr. m2 i storbyer.

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

Følsomhedsanalyse:

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

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

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

Bokseejendomme Jylland

Vejet gennemsnits afkastkrav 8,51% ejendomsværdi 169,0 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 8,76%, påvirkning på ejendom/resultat -4.823 t.kr. og egenkapital -3.7622 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 8,26%, påvirkning på ejendom/resultat 5.115 t.kr. og egenkapital 3.990 t.kr.

Fyn

Vejet gennemsnits afkastkrav 8,5% ejendomsværdi 5.760 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 8,75%, påvirkning på ejendom/resultat -165 t.kr. og egenkapital -128 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 8,25%, påvirkning på ejendom/resultat 175 t.kr. og egenkapital 136 t.kr.

Sjælland

Vejet gennemsnits afkastkrav 8,5% ejendomsværdi 94.128 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 8,75%, påvirkning på ejendom/resultat -2.689 t.kr. og egenkapital -2.097 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 8,25%, påvirkning på ejendom/resultat 2.852 t.kr. og egenkapital 2.225 t.kr.

Kontor og logistik

Storby, vejte gennemsnits afkastkrav 8,53% ejendomsværdi 26.135 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 8,75%, påvirkning på ejendom/resultat -744 t.kr. og egenkapital -580 t.kr., Fradrag 0,25, faktor 8,25%, påvirkning på ejendom/resultat 788 t.kr. og egenkapital 615 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	40.000	202.908.071
Tilgange	0	3.943.778
Afgange	(40.000)	(33.329.719)
Kostpris ultimo	0	173.522.130
Opskrivninger primo	(40.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	40.000	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	173.522.130

I regnskabsposten andre værdipapirer indgår anfordringsgældsbevis på 173.522 t.kr. på udlån til Ejendomsselskabets Korsdal A/S. Det kommende års afdrag udgør 6.921 t.kr.

8 Andre tilgodehavender

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afledte finansielle instrumenter	326.933	0
Øvrige tilgodehavender	288.318.824	320.839.385
	288.645.757	320.839.385

I andre tilgodehavender indgår udlån til Ejendomsselskabet Korsdal A/S med 288.142 t.kr., og en valutaterminsforretning i Tyrkiske Lire på nom. 14.118 t.TRY, der udløber d. 07.01.2022,

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger, der er periodiseret.

10 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
A-aktier	175.000	1	175.000	175.000
B-aktier	1.575.000	1	1.575.000	1.575.000
	1.750.000		1.750.000	1.750.000

11 Udskudt skat

	2020/21
Bevægelser i året	kr.
Primo	11.320.300
Indregnet i resultatopgørelsen	3.356.900
Ultimo	14.677.200

12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.148.682	4.496.952	90.949.309	66.058.980
Deposita	0	0	1.887.716	0
	6.148.682	4.496.952	92.837.025	66.058.980

13 Anden gæld

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Moms og afgifter	262.452	1.497.773
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	241.440	321.211
Feriepengeforpligtelser	74.050	366.477
Afledte finansielle instrumenter	0	1.838.477
Anden gæld i øvrigt	202.366.280	194.072.376
	202.944.222	198.096.314

I anden gæld i øvrigt indgår gæld til Furn Invest ApS med 201.786 t.kr., gælden bliver forrentet.

14 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme, Boksbutikker kr.	Investerings- ejendomme, kontor kr.	Andre værdipapirer, børsnoteret aktier kr.
Dagsværdi ultimo	276.197.148	26.135.114	243.575.302
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	4.065.946	682.896	37.537.538

15 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Ejendomsselskabet Mileparken ApS, Ejendomsselskabet Trekronervej ApS og Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS gæld til pengeinstitutter. Kautionen er maksimeret til 18.000 t.kr. Selskabernes gæld udgør pr. statusdagen netto 6.393 t.kr.

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BOKA Holding II ApS som administrationsselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den samlede gæld har en værdi på 97.098 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. og skadesløsbreve på 9.300 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 234.459 t.kr.

17 Koncernforhold

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Omregning af fremmed valuta

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Balancen**Materielle aktiver**

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

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

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringssejendomme

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og gældsbreve indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende 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.