



BOKA Holding A/S

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

Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.12.2024

Henry Johansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 30.09.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BOKA Holding A/S
C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 20327847
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

Bestyrelse

Lisa Korsdal Johansen
Millie Korsdal Johansen
Sanne Korsdal Frederiksen

Direktion

Henry Ingolf Johansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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

Henry Ingolf Johansen
direktør

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 01.10.2023 - 30.09.2024, 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. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering og udvikling af ejendomme.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		28.657.774	30.588.863
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.899.698	4.286.492
Personaleomkostninger	1	(4.193.670)	(3.652.088)
Af- og nedskrivninger	2	(29.115)	(29.115)
Driftsresultat		30.334.687	31.194.152
Andre finansielle indtægter	3	191.120.188	129.988.765
Andre finansielle omkostninger	4	(10.576.596)	(12.070.320)
Resultat før skat		210.878.279	149.112.597
Skat af årets resultat	5	(46.393.538)	(32.805.477)
Årets resultat		164.484.741	116.307.120
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		444.707.467	0
Overført resultat		(280.222.726)	116.307.120
Resultatdisponering		164.484.741	116.307.120

Balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		1.543.051	1.572.166
Investeringsejendomme		346.862.952	340.963.254
Materielle aktiver	6	348.406.003	342.535.420
Andre værdipapirer og kapitalandele		166.600.753	166.600.753
Finansielle aktiver	7	166.600.753	166.600.753
Anlægsaktiver		515.006.756	509.136.173
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.540	119.014
Andre tilgodehavender	8	132.104.596	192.495.212
Periodeafgrænsningsposter	9	122.203	16.285
Tilgodehavender		132.237.339	192.630.511
Andre værdipapirer og kapitalandele		619.622.068	454.514.477
Værdipapirer og kapitalandele		619.622.068	454.514.477
Likvide beholdninger		28.223	27.090
Omsætningsaktiver		751.887.630	647.172.078
Aktiver		1.266.894.386	1.156.308.251

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital	10	1.750.000	1.750.000
Overført overskud eller underskud		499.968.419	780.191.145
Forslag til udbytte for regnskabsåret		444.707.467	0
Egenkapital		946.425.886	781.941.145
Udskudt skat	11	32.539.500	28.555.000
Hensatte forpligtelser		32.539.500	28.555.000
Gæld til realkreditinstitutter		46.758.210	79.095.442
Deposita		2.240.383	2.165.199
Langfristede gældsforpligtelser	12	48.998.593	81.260.641
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	3.796.571	5.699.471
Bankgæld		77.648.679	13.033.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		251.078	100.448
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.965.740	14.929.716
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.639.891	7.533.131
Skyldige sambeskatningsbidrag		42.409.038	24.018.477
Anden gæld	13	92.219.410	199.236.795
Kortfristede gældsforpligtelser		238.930.407	264.551.465
Gældsforpligtelser		287.929.000	345.812.106
Passiver		1.266.894.386	1.156.308.251
Dagsværdioplysninger	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Koncernforhold	17		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.750.000	780.191.145	0	781.941.145
Årets resultat	0	(280.222.726)	444.707.467	164.484.741
Egenkapital ultimo	1.750.000	499.968.419	444.707.467	946.425.886

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	3.602.898	3.119.021
Pensioner	492.748	454.042
Andre omkostninger til social sikring	98.024	79.025
	4.193.670	3.652.088
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	10	9

2 Af- og nedskrivninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	29.115	29.115
	29.115	29.115

3 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	168.444.190	112.224.753
Øvrige finansielle indtægter	22.675.998	17.764.012
	191.120.188	129.988.765

4 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	61.349	884.860
Øvrige finansielle omkostninger	10.515.247	11.185.460
	10.576.596	12.070.320

5 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	42.409.038	24.018.477
Ændring af udskudt skat	3.984.500	8.787.000
	46.393.538	32.805.477

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.863.316	405.970.070
Kostpris ultimo	1.863.316	405.970.070
Af- og nedskrivninger primo	(291.150)	0
Årets afskrivninger	(29.115)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(320.265)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	(65.006.816)
Årets dagsværdireguleringer	0	5.899.698
Dagsværdireguleringer ultimo	0	(59.107.118)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.543.051	346.862.952

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.

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

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

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

Boksbutikker udgør 312,1 mio. kr., mens kontor og logistik udgør 34,8 mio. kr. Kontor og logistik ligger udelukkende i storbyer.

Boksbutikkerne er fordelt med 197,9 mio. kr., placeret i Jylland (61% af porteføljen), 6,5 mio. kr. på Fyn (2% af porteføljen) og 107,7 mio. kr., på Sjælland (35% af porteføljen).

Afkastkravet efter vejet gennemsnit udgør for boksbutikkerne 8,0 i Jylland, 8,0% på Fyn og 8,0% på Sjælland. For kontor og logistik er afkastkravet 7,00% i storbyer.

Den gennemsnitlige værdi pr. m² for Boksbutikker udgør i Jylland 10.160 kr. pr. m², på Fyn 5.435 kr. pr. m² og på Sjælland 8.180 kr. pr. m². Den gennemsnitlige værdi pr. m² for kontor og logistik udgør 9.963 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 8,0% ejendomsværdi 189.300 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 8,25%, påvirkning på ejendom/resultat -5.736 t.kr. og egenkapital -4.474 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 7,75%, påvirkning på ejendom/resultat 6.107 t.kr. og egenkapital 4.763 t.kr.

Fyn

Vejet gennemsnits afkastkrav 8,0% ejendomsværdi 6.527 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 8,25%, påvirkning på ejendom/resultat -198 t.kr. og egenkapital -154 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 7,75%, påvirkning på ejendom/resultat 211 t.kr. og egenkapital 164 t.kr.

Sjælland

Vejet gennemsnits afkastkrav 8,00 ejendomsværdi 107.714 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 8,25%, påvirkning på ejendom/resultat -3.264 t.kr. og egenkapital -2.546 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 7,75%, påvirkning på ejendom/resultat 3.474 t.kr. og egenkapital 2.710 t.kr.

Kontor og logistik Storby,

vejet gennemsnits afkastkrav 7,0% ejendomsværdi 34.790 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 7,25%, påvirkning på ejendom/resultat -1.195 t.kr. og egenkapital -933 t.kr., Fradrag 0,25, faktor 6,75%, påvirkning på ejendom/resultat 1.284 t.kr. og egenkapital 1.001 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	166.600.753
Tilgange	3.334.310
Afgange	(3.334.310)
Kostpris ultimo	166.600.753
Regnskabsmæssig værdi ultimo	166.600.753

I regnskabsposten andre værdipapirer indgår anfordringsgældsbevis på 166.601 t.kr. på udlån til Ejendomsselskabets Korsdal A/S. Det kommende års afdrag udgør 0 t.kr.

8 Andre tilgodehavender

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Afledte finansielle instrumenter	124.292	0
Øvrige tilgodehavender	131.980.304	192.495.212
	132.104.596	192.495.212

Afledte finansielle instrumenter vedrører valutaterminsforretning i Tyrkiske Lire nom 14.118 t.TRY, der udløber den 13.01.2025.

I andre tilgodehavender indgår udlån til Ejendomsselskabet Korsdal A/S med 131.554 t.kr.

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

	2023/24 kr.
Bevægelser i året	
Primo	28.555.000
Indregnet i resultatopgørelsen	3.984.500
Ultimo	32.539.500

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og andre hensatte forpligtelser.

12 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	3.796.571	5.699.471	46.758.210	30.547.241
Bankgæld	0	0	0	28.550.861
Deposita	0	0	2.240.383	
	3.796.571	5.699.471	48.998.593	59.098.102

13 Anden gæld (kortfristet)

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Moms og afgifter	1.723.151	1.832.653
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	30.734	243.601
Feriepengeforpligtelser	142.099	124.966
Afledte finansielle instrumenter	0	768.880
Anden gæld i øvrigt	90.323.426	196.266.695
	92.219.410	199.236.795

I anden gæld i øvrigt indgår gæld til Furn Invest ApS med 89.705 t.kr., gælden bliver forrentet.

14 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme Boksbutikker kr.	Investerings- ejendomme kontor kr.	Andre værdipapirer, børsnoteret aktier kr.	Finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	312.072.712	34.790.241	619.622.068	124.292
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	4.579.019	1.320.679	168.444.190	70.093

15 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Ejendomsselskaber Korsdal A/S, Ejendomsselskabet Mileparken ApS, Ejendomsselskabet Trekronervej ApS og Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS gæld til pengeinstitutter. Kautionen er maksimeret til 65.752 t.kr. Selskabernes gæld udgør pr. statusdagen netto 90.720 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 A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den samlede gæld har en værdi på 79.106 t.kr. Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er deponeret ejerantebrev nom. 80.230 t.kr. og skadesløsbreve på 9.300 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 268.546 t.kr.

17 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden:
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, ejendomsomkostninger 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, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

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. Gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 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:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og ohg gældsbreve indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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 eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

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.