

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024/25	8
Balance pr. 30.09.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	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: 01.10.2024- 30.09.2025

## 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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.03.2026

## 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 01.10.2024 - 30.09.2025, 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. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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 20.03.2026

**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 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>30.401.439</b>	<b>28.657.774</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(94.989.522)	5.899.698
Personaleomkostninger	1	(4.526.734)	(4.193.670)
Af- og nedskrivninger	2	0	(29.115)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(69.114.817)</b>	<b>30.334.687</b>
Andre finansielle indtægter	3	19.192.120	191.120.188
Andre finansielle omkostninger	4	(39.657.701)	(10.576.596)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(89.580.398)</b>	<b>210.878.279</b>
Skat af årets resultat	5	19.948.868	(46.393.538)
<b>Årets resultat</b>		<b>(69.631.530)</b>	<b>164.484.741</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	444.707.467
Overført resultat		(69.631.530)	(280.222.726)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(69.631.530)</b>	<b>164.484.741</b>

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		0	1.543.051
Investeringsejendomme		251.873.431	346.862.952
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>251.873.431</b>	<b>348.406.003</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		168.773.904	166.600.753
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>168.773.904</b>	<b>166.600.753</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>420.647.335</b>	<b>515.006.756</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		193.408	10.540
Andre tilgodehavender	8	60.785.877	132.104.596
Periodeafgrænsningsposter	9	128.231	122.203
<b>Tilgodehavender</b>		<b>61.107.516</b>	<b>132.237.339</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		557.976.334	619.622.068
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>557.976.334</b>	<b>619.622.068</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>132.014</b>	<b>28.223</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>619.215.864</b>	<b>751.887.630</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.039.863.199</b>	<b>1.266.894.386</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital	10	1.750.000	1.750.000
Overført overskud eller underskud		430.336.889	499.968.419
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	444.707.467
<b>Egenkapital</b>		<b>432.086.889</b>	<b>946.425.886</b>
Udskudt skat	11	12.590.632	32.539.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.590.632</b>	<b>32.539.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.001.436	46.758.210
Deposita		2.569.837	2.240.383
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>45.571.273</b>	<b>48.998.593</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	3.764.156	3.796.571
Bankgæld		41.262.304	77.648.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser		609.284	251.078
Gæld til tilknyttede virksomheder		473.623.198	18.965.740
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		864.882	3.639.891
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	42.409.038
Anden gæld	13	29.490.581	92.219.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>549.614.405</b>	<b>238.930.407</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>595.185.678</b>	<b>287.929.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.039.863.199</b>	<b>1.266.894.386</b>

Dagsværdioplysninger	14
Eventualforpligtelser	15
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16
Koncernforhold	17

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.750.000	499.968.419	444.707.467	946.425.886
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(444.707.467)	(444.707.467)
Årets resultat	0	(69.631.530)	0	(69.631.530)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.750.000</b>	<b>430.336.889</b>	<b>0</b>	<b>432.086.889</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	3.774.867	3.602.898
Pensioner	661.351	492.748
Andre omkostninger til social sikring	90.516	98.024
	<b>4.526.734</b>	<b>4.193.670</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>10</b>	<b>10</b>

### 2 Af- og nedskrivninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	29.115
	<b>0</b>	<b>29.115</b>

### 3 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Dagsværdireguleringer	0	168.444.190
Øvrige finansielle indtægter	19.192.120	22.675.998
	<b>19.192.120</b>	<b>191.120.188</b>

#### 4 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.214.211	61.349
Dagsværdireguleringer	17.695.799	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.747.691	10.515.247
	<b>39.657.701</b>	<b>10.576.596</b>

#### 5 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	0	42.409.038
Ændring af udskudt skat	(19.948.868)	3.984.500
	<b>(19.948.868)</b>	<b>46.393.538</b>

#### 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.863.316	405.970.070
Afgange	(1.863.316)	1
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>405.970.071</b>
Af- og nedskrivninger primo	(320.265)	0
Tilbageførsel ved afgange	320.265	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	(59.107.118)
Årets dagsværdireguleringer	0	(94.989.522)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(154.096.640)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>251.873.431</b>

Selskabets ejendomme består af 12 boksejendomme og 1 kontor & logistikejendom. Boksejendommenes samlede areal er på 37.567 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.

Årets negative dagsværdiregulering skyldes revurdering af omkostninger til drifts-, administrations- og

vedligeholdelsesomkostninger, forøgelse af procenten for afkastkrav samt en ændret vurdering af den fremtidige lejeindtægt for specifikke lejemål.

Boksbutikker udgør 224 mio. kr., mens kontor og logistik udgør 28 mio kr. Kontor og logistik ligger udelukkende i storbyer.

Boksbutikkerne er fordelt med 132 mio. kr., placeret i Jylland (59% af porteføljen), 6 mio. kr. på Fyn (2% af porteføljen) og 86 mio. kr., på Sjælland (39% af porteføljen).

Afkastkravet efter vejet gennemsnit udgør for boksbutikkerne 9,5% (8,0%) i Jylland, 9,0% (8,0%) på Fyn og 9,4% (8,0%) på Sjælland. For kontor og logistik er afkastkravet 8,5% (7,0%) i storbyer.

Grundlaget for beregning af dagsværdi udgør følgende:

Boksbutikker i Jylland, grundlag for dagsværdi beregning udgør 11.345 t.kr.

Boksbutikker på Fyn, grundlag for dagsværdi beregning udgør 498 t.kr.

Boksbutikker på Sjælland, grundlag for dagsværdi beregning udgør 7.332 t.kr.

Kontor og logistik storby på Fyn, grundlag for dagsværdi beregning udgør 2.387 t.kr.

Den gennemsnitlige værdi pr. m2 for Boksbutikker udgør i Jylland 6.655 kr. pr. m2, på Fyn 4.603 kr. pr. m2 og på Sjælland 5.218 kr. pr. m2. Den gennemsnitlige værdi pr. m2 for kontor og logistik udgør 8.043 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 9,5% ejendomsværdi 132.004 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 9,755%, påvirkning på ejendom/resultat -3.274 t.kr. og egenkapital -2.554 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 9,25%, påvirkning på ejendom/resultat 3.445 t.kr. og egenkapital 2.687 t.kr.

#### Fyn

Vejet gennemsnits afkastkrav 9,0% ejendomsværdi 5.528 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 9,25%, påvirkning på ejendom/resultat -149 t.kr. og egenkapital -117 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 8,75%, påvirkning på ejendom/resultat 158 t.kr. og egenkapital 123 t.kr.

#### Sjælland

Vejet gennemsnits afkastkrav 9,40 ejendomsværdi 86.257 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 9,65%, påvirkning på ejendom/resultat -2.234 t.kr. og egenkapital -21.742 t.kr. Fradrag 0,25, faktor 9,15%, påvirkning på ejendom/resultat 2.356 t.kr. og egenkapital 1.838 t.kr.

#### Kontor og logistik Storby,

vejet gennemsnits afkastkrav 8,50% ejendomsværdi 28.085 t.kr. Tillæg 0,25, faktor 8,755%, påvirkning på ejendom/resultat -802 t.kr. og egenkapital -626 t.kr., Fradrag 0,25, faktor 8,25%, påvirkning på ejendom/resultat

8514 t.kr. og egenkapital 6641 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	2.535.000
Afgange	(361.849)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>168.773.904</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>168.773.904</b>

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

## 8 Andre tilgodehavender

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Afledte finansielle instrumenter	66.843	124.292
Øvrige tilgodehavender	60.719.034	131.980.304
	<b>60.785.877</b>	<b>132.104.596</b>

Afledte finansielle instrumenter vedrører valutaterminforretning i Tyrkiske Lire nom 14.118 t.TRY, der udløber den 13.10.2025.

I andre tilgodehavender indgår udlån til Ejendomsselskabet Korsdal A/S med 60.448 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
	<b>1.750.000</b>		<b>1.750.000</b>	<b>1.750.000</b>

## 11 Udskudt skat

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Primo	32.539.500	28.555.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(19.948.868)	3.984.500
<b>Ultimo</b>	<b>12.590.632</b>	<b>32.539.500</b>

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og andre hensatte forpligtelser.

#### 12 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>for 12</b>	<b>for 12</b>	<b>efter 12</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>	<b>2024/25</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.764.156	3.796.571	43.001.436	26.545.676
Deposita	0	0	2.569.837	
	<b>3.764.156</b>	<b>3.796.571</b>	<b>45.571.273</b>	<b>26.545.676</b>

#### 13 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	1.787.413	1.723.151
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	31.406	30.734
Feriepengeforpligtelser	141.032	142.099
Anden gæld i øvrigt	27.530.730	90.323.426
	<b>29.490.581</b>	<b>92.219.410</b>

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

#### 14 Dagsværdioplysninger

	<b>Investerings-</b>	<b>Investerings-</b>	<b>Andre</b>	<b>Finansielle</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>ejendomme</b>	<b>værdipapirer,</b>	<b>instrumenter</b>
	<b>Boksbutikker</b>	<b>kontor</b>	<b>børsnoteret</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>aktier</b>	
			<b>kr.</b>	
Dagsværdi ultimo	223.788.552	28.084.878	557.976.334	66.843
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(88.284.160)	(6.705.362)	(17.695.799)	57.449

#### 15 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Ejendomsselskaber Korsdal A/S, Ejendomsselskabet Mileparken ApS, Ejendomsselskabet Trekronervej ApS og Ejendomsselskabet Vandtårnsvej ApS gæld til pengeinstitutter. Selskabernes gæld udgør pr. statusdagen netto 198.521 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 88.028 t.kr. Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 80.230 t.kr. og skadesløsbreve på 9.300 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 190.396 t.kr.

Under likvidebeholdninger indgår deponeringskonto med 100 t.kr.

#### **17 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden:

Boka Holding II ApS, Odense

## Anvendt regnskabspraksis

### **Regnskabsgrundlag**

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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	<b>50 år</b>

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, som fastsættes for ejendommen på grundlag af markedsforshold 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 nominel 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.