

# BoligGruppen Fyn A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 18 26 28 78

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2018

Dirigent:



.....  
Jesper Hauschildt





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BoligGruppen Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

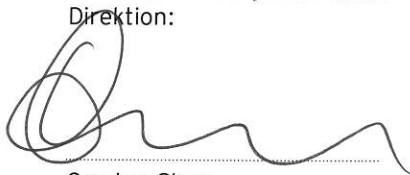
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. januar 2018

Direktion:

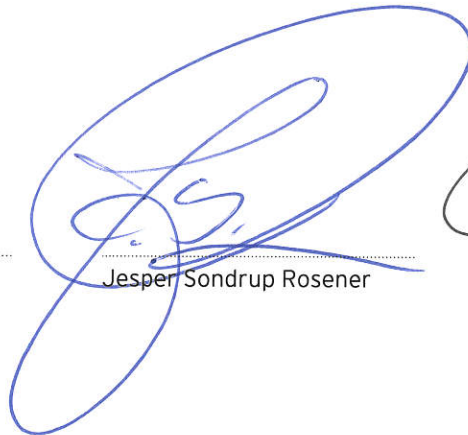


Carsten Skov

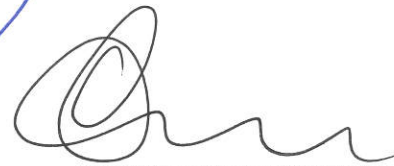
Bestyrelse:



Jesper Hauschildt  
formand



Jesper Sondrup Rosener



Carsten Skov

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BoligGruppen Fyn A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BoligGruppen Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 30. januar 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. 32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	BoligGruppen Fyn A/S
Adresse, postnr., by	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
CVR-nr.	18 26 28 78
Stiftet	20. december 1994
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.boliggruppen.dk">www.boliggruppen.dk</a>
Telefon	65 98 19 80
Bestyrelse	Jesper Hauschildt, formand Jesper Sondrup Rosener Carsten Skov
Direktion	Carsten Skov
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

kr.	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	16.545.425	20.474.435	15.802.354	12.742.221	9.693.463
Resultat af ordinær primær drift	17.779.477	25.263.602	17.996.180	13.304.240	11.132.089
Resultat af finansielle poster	-2.463.557	-4.235.547	-4.881.671	-4.255.884	-3.444.135
Resultat før skat	15.315.920	21.028.055	13.114.509	9.048.356	7.687.954
<b>Årets resultat</b>	<b>11.806.137</b>	<b>16.389.812</b>	<b>10.141.698</b>	<b>6.859.507</b>	<b>7.079.281</b>
Anlægsaktiver	258.107.044	277.361.195	270.656.703	236.882.580	174.135.466
Omsætningsaktiver	17.982.646	25.527.987	5.934.153	2.702.222	21.907.515
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>276.089.690</b>	<b>302.889.182</b>	<b>276.590.856</b>	<b>239.584.802</b>	<b>196.042.981</b>
Investering i materielle anlægsaktiver	12.975.605	21.611.888	30.429.482	56.525.876	2.745.402
<b>Egenkapital</b>	<b>89.013.808</b>	<b>83.743.821</b>	<b>67.092.584</b>	<b>56.951.856</b>	<b>50.892.348</b>
Langfristede gældsforpligtelser	139.295.152	164.607.602	147.059.543	143.003.922	104.566.073
<b>Nøgletal</b>					
Solidsgrad	31,6 %	27,1 %	24,3 %	23,8 %	26,0 %
Egenkapitalforrentning	13,0 %	20,0 %	16,4 %	12,7 %	15,0 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede</b>					
	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernen BoligGruppen Fyn A/S' hovedaktivitet er investering i samt udvikling og udlejning af primært erhvervsjendomme samt drive virksomhed med entrepriser, projektudvikling og projekstyring samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabets hovedaktivitet består primært i at eje aktier og anpartar i andre ejendomsselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 11.806.137 kr. mod et overskud på 16.389.812 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 89.013.808 kr.

Der henvises til efterfølgende resultatopgørelse, balance og noter, der efter ledelsens opfattelse indeholder tilstrækkelige oplysninger til bedømmelse af selskabets og koncernens økonomiske stilling pr. 31. december 2017.

Vi har i det forløbne år haft stort fokus på drift og udvikling af vore ejendomme, herunder tomgang på erhvervslejemål. Dette har bevirket, at tomgangsprocenten i det forløbne år fortsat er på et lavt niveau, og viser at de betydelige resurser der investeres i individualisering af de enkelte lejemål i samarbejde med lejerne bærer frugt.

Vi har ligeledes gennemført betydelige arbejder på vedligeholdelse og opgradering af ejendomme, således at disse kvalitetsmæssigt fremstår på et højere niveau.

Endvidere er der brugt betydelige resurser på markedsføring, ligesom der i årets løb er tilført yderligere resurser på en styrkelse og tilpasning af organisationen, således at vi er gearret til fortsat vækst de kommende år. En del af den kommende vækst vil også bestå af byggeaktiviteter i større omfang.

### Potentielle afvigelser ved måling og indregning

De væsentligste aktiver i koncernen består af investeringsejendomme. Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme uagtet at aktiviteten på det danske ejendoms marked i form af transaktioner har været historisk høj i 2017. Investorer har ligeledes i større omfang rettet fokus mod bl.a. Odense og Fyn, lokaliteter hvor selskabet er repræsenteret med sin portefølje. Værdiansættelsen af porteføljen er således konservativt vurderet og baserer sig på et gennemsnitligt afkast på ca. 8,7% på erhvervsjendomme (2016: 8,5 %) og 6,7% for boligejendomme (2016: 6,8 %), hvilket er på niveau med 2017. Ejendommene omfatter en kombination af erhvervslejemål og boliglejemål. Hovedparten af ejendommene er udlejede.

BoligGruppen optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere, herunder realkreditinstitutter og banker, der har betydelige markedsandele i vore geografiske markeder. I denne proces gennemfører de selvstændige vurderinger af de enkelte ejendomme og i al væsentlighed svarer vore egne vurderinger til de finansielle institutters.

Disse kilder sammen med informationer fra mæglerbranchen, vores iagttagelser samt den enkelte ejendoms forhold danner grundlaget for afkastprocenten for den enkelte ejendom.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Starten af 2018 har budt på en fortsat øget efterspørgsel på erhvervslejemål og tomgangen forventes derfor at være yderligere på vej nedad. Koncernen har udviklet en række af de ejendomme, som er blevet erhvervet som tomme og denne udvikling forventes at fortsætte.

På denne baggrund og med det fundament der i øvrigt er lagt i 2017, markedets generelle udvikling og det aktuelle fortsat lave renteniveau, forventes et stigende resultat i 2018 og dermed en styrkelse af selskabets kapitalgrundlag.





## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
6		<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	257.664.054	277.131.828	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	442.990	229.367	0	0
		<u>258.107.044</u>	<u>277.361.195</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	71.498.371	73.794.073
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>71.498.371</u>	<u>73.794.073</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>258.107.044</u>	<u>277.361.195</u>	<u>71.498.371</u>	<u>73.794.073</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.559.314	8.430.531	0	0
	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.500.000	1.250.000	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.091.813	8.771.613	15.625.592	16.758.407
	Andre tilgodehavender	865.375	796.359	0	50.000
	Periodeafgrænsningsposter	13.760	0	0	0
		<u>16.030.262</u>	<u>19.248.503</u>	<u>15.625.592</u>	<u>16.808.407</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.952.384</u>	<u>6.279.484</u>	<u>208.980</u>	<u>8.181</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>17.982.646</u>	<u>25.527.987</u>	<u>15.834.572</u>	<u>16.816.588</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>276.089.690</u>	<u>302.889.182</u>	<u>87.332.943</u>	<u>90.610.661</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
9	Selskabskapital	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	58.479.667	59.446.213
	Overført resultat	78.652.866	73.953.900	20.173.199	14.507.687
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.500.000	6.000.000	6.500.000	6.000.000
	<b>Aktionæren i BoligGruppen Fyn A/S' andel af egenkapital</b>	<b>87.252.866</b>	<b>82.053.900</b>	<b>87.252.866</b>	<b>82.053.900</b>
	Minoritetsinteresser	1.760.942	1.689.921	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>89.013.808</b>	<b>83.743.821</b>	<b>87.252.866</b>	<b>82.053.900</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	14.658.714	14.811.810	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.658.714</b>	<b>14.811.810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	125.544.087	152.842.761	0	0
	Gæld til banker	6.780.006	4.628.876	0	0
	Deposita	6.971.059	7.135.965	0	0
		<b>139.295.152</b>	<b>164.607.602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
10	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til banker	5.902.600	5.897.610	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.006.763	22.501.520	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.582.188	5.275.546	14.585	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	0	38.011	8.496.784
	Skyldig selskabsskat	0	121.500	0	0
	Anden gæld	2.035.484	975.460	15.668	36.790
		3.594.981	4.954.313	11.813	23.187
		<b>33.122.016</b>	<b>39.725.949</b>	<b>80.077</b>	<b>8.556.761</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>172.417.168</b>	<b>204.333.551</b>	<b>80.077</b>	<b>8.556.761</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>276.089.690</b>	<b>302.889.182</b>	<b>87.332.943</b>	<b>90.610.661</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern				
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.100.000	64.992.584	0	67.092.584	67.092.584
Afgang ved salg af minoritetsandele	0	0	0	0	245.490
Overført via resultatdisponering	0	8.945.381	6.000.000	14.945.381	16.389.812
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	15.935	0	15.935	15.935
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>2.100.000</b>	<b>73.953.900</b>	<b>6.000.000</b>	<b>82.053.900</b>	<b>83.743.821</b>
Tilgang ved køb af minoritetsandele	0	0	0	0	-854.645
Afgang ved salg af minoritetsandele	0	0	0	0	398.834
Overført via resultatdisponering	0	4.698.966	6.500.000	11.198.966	820.832
Udloddet udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000	-294.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>2.100.000</b>	<b>78.652.866</b>	<b>6.500.000</b>	<b>87.252.866</b>	<b>89.013.808</b>

kr.	Modervirksomhed			
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret
Egenkapital 1. januar 2016	2.100.000	47.215.331	17.777.252	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	12.214.946	-3.269.565	6.000.000
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	15.936	0	0
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>2.100.000</b>	<b>59.446.213</b>	<b>14.507.687</b>	<b>6.000.000</b>
Tilgang ved køb af minoritetsandele	0	213.661	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.180.207	5.665.512	6.500.000
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>2.100.000</b>	<b>58.479.667</b>	<b>20.173.199</b>	<b>6.500.000</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BolidGruppen Fyn A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Koncernregnskabet

##### *Koncernregnskabsudarbejdelse*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

#### Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel eller til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser.

I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investingsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investingsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investingsjendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Indtægter fra salg af omsætningsejendomme, indregnes i nettoomsætningen, når overgange af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på udformningen af aktivet indregnes som nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte entreprisearbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsjendomme

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forretningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Driftsmidler

Der foretages lineære afskrivninger på driftsmidler baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Materiel og inventar    3-5 år    0 % af kostpris

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	5.073.479	4.477.463	0	0
Pensioner	547.267	528.523	0	0
Andre omkostninger til social sikring	63.009	73.778	0	0
Andre personaleomkostninger	215.822	371.920	0	0
	<u>5.899.577</u>	<u>5.451.684</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	89.000	231.500	179.800	447.700
Andre finansielle indtægter	1.553.536	492.419	0	0
	<u>1.642.536</u>	<u>723.919</u>	<u>179.800</u>	<u>447.700</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	82.000	82.000	48.200	213.500
Andre finansielle omkostninger	4.024.093	4.877.466	1.235	0
	<u>4.106.093</u>	<u>4.959.466</u>	<u>49.435</u>	<u>213.500</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.114.124	975.460	15.668	36.790
Årets regulering af udskudt skat	1.395.659	3.662.783	0	0
	<u>3.509.783</u>	<u>4.638.243</u>	<u>15.668</u>	<u>36.790</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	217.788.531	403.983	218.192.514
Tilgang i årets løb	12.618.061	357.545	12.975.606
Afgang i årets løb	-31.053.207	0	-31.053.207
Kostpris 31. december 2017	199.353.385	761.528	200.114.913
Opskrivninger 1. januar 2017	59.343.297	0	59.343.297
Årets opskrivning	7.277.551	0	7.277.551
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-8.310.179	0	-8.310.179
Opskrivninger 31. december 2017	58.310.669	0	58.310.669
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	174.616	174.616
Årets afskrivninger	0	143.922	143.922
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	318.538	318.538
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	257.664.054	442.990	258.107.044

#### 7 Investeringsejendomme

##### Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 8,7 % for erhvervsejendomme og 6,7 % for boligejendomme, samlet ca. 8 %, hvilket er uændret niveau i forhold til 2016.

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 257.664.054 kr. pr. 31. december 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 14.800.514 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 16.721.508 kr.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

	Moder- virksomhed
kr.	
Kostpris 1. januar 2017	14.347.860
Tilgang i årets løb	740.984
Afgang i årets løb	-2.070.140
Kostpris 31. december 2017	13.018.704
Værdireguleringer 1. januar 2017	59.446.213
Udloddet udbytte	-8.406.000
Andel af årets resultat	11.520.067
Avance vedrørende kapitalandele	213.661
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede kapitalandele	-4.294.274
Værdireguleringer 31. december 2017	58.479.667
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>71.498.371</b>

#### Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
BoligGruppen A/S	Odense	100,00 %	13.330.910	542.110
BoligGruppen Erhverv A/S	Odense	100,00 %	36.022.565	4.871.408
BoligGruppen Sydfyn ApS	Odense	100,00 %	6.335.424	773.458
Fyns Erhvervspark A/S	Odense	100,00 %	2.281.499	243.132
Strandvejen, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	291.606	-31.100
Royal Centret, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	6.576.980	540.555
Hinderupgård ApS	Odense	100,00 %	2.995.048	669.307
Stærmosegårdvej Odense ApS	Odense	100,00 %	89.093	-10.907
BoligGruppen Byg A/S	Odense	67,00 %	5.336.189	2.487.373

#### 9 Selskabskapital

Modervirksomhedens aktiekapital har uændret været 2.100.000 kr. de seneste 5 år.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

##### Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 98.572.664 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

###### Koncern

Som led i koncernens almindelige forretningsprocedure er der stillet garantier overfor tredjemand.

Garantier udgør pr. 31. december 2017 3.304.251 kr.

##### Andre økonomiske forpligtelser

###### Koncern

Koncernen har leasingforpligtelser med i alt 107.770 kr. (2016: 356.609 kr.), omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler med en resterende kontaktsperiode på 6 måneder.

##### Modervirksomhed

Koncernen er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som deltagere i sambeskatningskredsen hæfter selskabet og koncernen ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Sarica Holding ApS CVR-nr. 32 77 42 37.

#### 12 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 131.055.982 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 257.664.053 kr.

Der er tinglyst yderligere lån i selskabets ejendomme med en samlet restgæld på 3.004.936 kr. (2016: 3.599.312 kr.) Der er tale om tabslån på byfornyede ejendomme, hvor den fulde ydelse dækkes af tilskud i hele lånets løbetid. Disse lån er derfor ikke indregnet som en forpligtelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 71.400.000 kr. med sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 163.337.426 kr., til sikkerhed for selskabets trækingsret i pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 21.504.913 kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 177.011.011 kr.

##### Modervirksomhed

Til sikkerhed for dele af datterselskabernes gæld til pengeinstitutter, 3.280.006 kr. er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for en del af datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, 127.578.553 kr., er der afgivet selvskyldnerkaution.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 13 Nærtstående parter

##### Modervirksomhed

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Sarica Holding ApS	Niels Bohrs Alle 21, 5230 Odense M