

BoligGruppen Fyn A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 18 26 28 78



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. februar 2017

Som dirigent:

Garsten Skov

JESPER HAUSCHILD

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Hoved- og nøgletal for koncernen	6
Beretning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BoligGruppen Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. februar 2017
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 2016, 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 9. februar 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

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	www.boliggruppen.dk
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.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	20.474.435	15.802.354	12.742.221	9.693.463	10.304.569
Resultat før finansielle poster	25.263.602	17.996.180	13.304.240	11.132.089	9.702.488
Resultat af finansielle poster	-4.235.547	-4.881.671	-4.255.884	-3.444.135	-4.741.148
Resultat før skat	21.028.055	13.114.509	9.048.356	7.687.954	4.961.340
Årets resultat	16.389.812	10.141.698	6.859.507	7.079.281	3.733.456
Anlægsaktiver	277.361.195	270.656.703	236.882.580	174.135.466	176.527.329
Omsætningsaktiver	25.527.987	5.934.153	2.702.222	21.907.515	11.551.119
Aktiver i alt (balancesum)	302.889.182	276.590.856	239.584.802	196.042.981	188.078.448
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	21.611.888	30.429.482	56.525.876	2.745.402	11.318.045
Egenkapital	83.743.821	67.092.584	56.951.856	50.892.348	43.813.067
Langfristede gældsforpligtelser	164.607.602	147.059.543	143.003.922	104.566.073	112.797.534
Nøgletal					
Soliditetsgrad	27,6 %	24,3 %	23,8 %	26,0 %	23,3 %
Egenkapitalforrentning	20,0 %	16,4 %	12,7 %	15,0 %	8,9 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede					
	9	7	4	3	3

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 14.945.381 kr. mod 10.141.698 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 82.053.900 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 2016.

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 på erhverv er faldet markant. På baggrund heraf, har vi igen realiseret et rekordresultat, uagtet at der er brugt betydelige resurser på vedligeholdelse og markedsføring, ligesom der i årets løb er brugt resurser på en styrkelse og tilpasning af organisationen, således at vi er gearret til fortsat vækst de kommende år.

Potentielle afvigelser ved måling og indregning

De væsentligste aktiver i koncernen består af investeringsejendomme. Værdiansættelsen af disse er konservativt vurderet og baserer sig på et gennemsnitligt afkast på ca. 8,5 % for erhvervsjendomme og 6,8 % for boligejendomme, hvilket er på niveau med 2015. 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 2017 har budt på en fortsat øget efterspørgsel på erhvervslejemål og tomgangen er derfor yderligere på vej nedad. Koncernen har udviklet en række af de ejendomme, som er blevet erhvervet som tomme og denne udvikling fortsætter.

På denne baggrund og med det fundament der i øvrigt er lagt i 2016, markedets generelle udvikling og det aktuelle fortsat lave renteniveau, forventes et resultat på samme niveau i 2017

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
6	Materielle anlægsaktiver				
7	Investeringsejendomme	277.131.828	270.347.531	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	229.367	309.172	0	0
		<u>277.361.195</u>	<u>270.656.703</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	73.794.073	61.808.681
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>73.794.073</u>	<u>61.808.681</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>277.361.195</u>	<u>270.656.703</u>	<u>73.794.073</u>	<u>61.808.681</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.430.531	0	0	0
	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.250.000	135.827	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.771.613	0	16.758.407	9.527.424
	Andre tilgodehavender	796.359	2.868.326	50.000	0
	Periodeafgrænsnings- poster	0	2.335	0	0
		<u>19.248.503</u>	<u>3.006.488</u>	<u>16.808.407</u>	<u>9.527.424</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.279.484</u>	<u>2.927.665</u>	<u>8.181</u>	<u>5.600</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.527.987</u>	<u>5.934.153</u>	<u>16.816.588</u>	<u>9.533.024</u>
	AKTIVER I ALT	<u>302.889.182</u>	<u>276.590.856</u>	<u>90.610.661</u>	<u>71.341.705</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		PASSIVER			
		Egenkapital			
9	Selskabskapital	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	59.446.212	47.215.331
	Overført resultat	73.953.900	64.992.584	14.507.688	17.777.253
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	0	6.000.000	0
	Aktionærer i BoligGruppen Fyn A/S' andel af egenkapital	82.053.900	67.092.584	82.053.900	67.092.584
	Minoritetsinteresser	1.689.921	0	0	0
	Egenkapital i alt	83.743.821	67.092.584	82.053.900	67.092.584
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	14.811.810	11.149.027	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	14.811.810	11.149.027	0	0
	Gældsforpligtelser				
10	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	152.842.761	135.538.902	0	0
	Gæld til banker	4.628.876	5.107.115	0	0
	Deposita	7.135.965	6.413.526	0	0
		164.607.602	147.059.543	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.897.610	5.121.714	0	0
	Gæld til banker	22.501.520	25.181.801	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.275.547	12.734.623	0	9.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.200.000	8.496.784	4.225.000
	Gæld til associerede virksomheder	121.500	0	0	0
	Skyldig selskabsskat	975.460	1.507.917	36.790	122
	Anden gæld	4.954.312	3.543.647	23.187	14.000
		39.725.949	51.289.702	8.556.761	4.249.121
	Gældsforpligtelser i alt	204.333.551	198.349.245	8.556.761	4.249.121
	PASSIVER I ALT	302.889.182	276.590.856	90.610.661	71.341.705

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Koncern						
kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2015	2.100.000	54.851.856	0	56.951.856	0	56.951.856
Årets resultat	0	10.141.698	0	10.141.698	0	10.141.698
Egenkapital 1. januar 2016	2.100.000	64.992.584	0	67.092.584	0	67.092.584
Årets resultat	0	8.945.381	6.000.000	14.945.381	0	14.945.381
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	15.935	0	15.935	0	15.935
Egenkapital 31. december 2016	2.100.000	73.953.900	6.000.000	82.053.900	1.689.921	83.743.821

Modervirksomhed						
kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015	2.100.000	37.075.002	17.776.854	0	56.951.856	
Årets resultat	0	10.140.329	399	0	10.140.728	
Egenkapital 1. januar 2016	2.100.000	47.215.331	17.777.253	0	67.092.584	
Årets resultat	0	12.214.946	-3.269.565	6.000.000	14.945.381	
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	15.935	0	0	15.935	
Egenkapital 31. december 2016	2.100.000	59.446.212	14.507.688	6.000.000	82.053.900	

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Fyn A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at aflægge koncernregnskab som et tilvalg til bestemmelserne for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet for BoligGruppen Fyn A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme

Koncernen har hidtil målt finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Koncernen anvender seneste dagsværdi før implementeringen af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 1.446.247 kr. og årets resultat på 1.128.074 kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 1.128.074 kr. (0 kr. pr. 31. december 2015).

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden BoligGruppen Fyn A/S og virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse. Bestemmende indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af stemmerettighederne. Bestemmende indflydelse kan tillige foreligge via aftale eller vedtægter, eller fordi modervirksomheden på anden måde har eller faktisk udøver bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

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, i det omfang de ikke er udtryk for værdiforringelse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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 ejerandel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion og anføres i noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

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

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.

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 entreprisarbejder (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 tredjemand. 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 investeringsejendomme, 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

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

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 tilknyttede virksomheder 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

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

Investeringsjendomme 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgsomkostninger 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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 acountofaktureringer. 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 acountofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acountofaktureringer og som forpligtelser, når acountofaktureringer 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 kontor-ejendomme 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 2015".

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
2	Personaleomkostninger			
Lønninger	4.477.463	2.971.110	0	0
Pensioner	528.523	368.136	0	0
Andre omkostninger til social sikring	73.778	37.455	0	0
Andre personaleomkostninger	371.920	198.630	0	0
	<u>5.451.684</u>	<u>3.575.331</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Modervirksomhed				
Modervirksomheden har ingen ansatte.				
3	Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	231.500	0	447.700	224.420
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	185.070	0	0
Andre finansielle indtægter	492.419	117.087	0	0
	<u>723.919</u>	<u>302.157</u>	<u>447.700</u>	<u>224.420</u>
4	Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	82.000	90.640	213.500	157.180
Andre finansielle omkostninger	4.877.466	5.093.188	0	257
	<u>4.959.466</u>	<u>5.183.828</u>	<u>213.500</u>	<u>157.437</u>
5	Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	975.460	1.507.917	36.790	122
Årets regulering af udskudt skat	3.662.783	1.464.894	0	0
	<u>4.638.243</u>	<u>2.972.811</u>	<u>36.790</u>	<u>122</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 2016	221.325.885	402.988	221.728.873
Tilgang i årets løb	21.610.893	995	21.611.888
Afgang i årets løb	-25.148.247	0	-25.148.247
Kostpris 31. december 2016	217.788.531	403.983	218.192.514
Værdireguleringer 1. januar 2016	49.021.646	0	49.021.646
Årets opskrivning	10.321.651	0	10.321.651
Værdireguleringer 31. december 2016	59.343.297	0	59.343.297
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	93.816	93.816
Årets afskrivninger	0	80.800	80.800
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	174.616	174.616
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	277.131.828	229.367	277.361.195

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 8,5 % for erhvervsnejendomme og 6,8 % for boligejendomme, samlet ca. 8 %, hvilket er uændret niveau i forhold til 2015.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

	Moder- virksomhed
kr.	
Kostpris 1. januar 2016	14.593.350
Afgang i årets løb	-245.490
Kostpris 31. december 2016	14.347.860
Værdireguleringer 1. januar 2016	47.215.331
Udloddet udbytte	-2.600.000
Andel af årets resultat	14.814.946
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	15.936
Værdireguleringer 31. december 2016	59.446.213
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	73.794.073

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
BoligGruppen A/S	Odense	100,00 %	12.788.800	528.288
BoligGruppen Erhverv A/S	Odense	100,00 %	31.151.157	6.268.091
BoligGruppen Sydfyn ApS	Odense	100,00 %	6.711.966	815.311
Fyns Erhvervspark A/S	Odense	100,00 %	2.038.367	-57.863
Strandvejen, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	5.022.706	1.422.240
Royal Centret, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	6.036.424	630.104
Toldbodgade, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	5.960.016	2.303.827
Hinderupgård ApS	Odense	100,00 %	2.325.741	1.401.562
BoligGruppen Byg A/S	Odense	51,00 %	3.448.816	2.947.816

9 Selskabskapital

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

10 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 126.464.896 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 bankgarantier overfor tredjemand. Bankgarantier udgår pr. 31. december 2016 2.539.753 kr.

Andre økonomiske forpligtelser

Koncern

Leje- og leasingforpligtelser omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler i alt kr. 356.609 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, 158.514.642 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 277.131.828 kr.

Der er tinglyst yderligere lån i selskabets ejendomme med en samlet restgæld på 3.599.312 kr. (2015: 3.741.462 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 forpligtelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 71.400.000 kr. med sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 161.290.543 kr., til sikkerhed for selskabets trækingsret i pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 728.876 kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 13.228.858 tkr.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for dele af datterselskabernes gæld til pengeinstitutter, 9.392.790 kr. er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for en del af datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, 132.184.997 kr., er der afgivet selvskyldnerkaution.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****13 Nærtstående parter****Modervirksomhed**

BolidGruppen Fyn A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

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