

BoligGruppen A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
CVR-nr. 18 26 28 78

Årsrapport 2019



Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3. februar 2020

Dirigent:


.....
Michael Vinther

 BoligGruppen
skaber rum for fremtiden

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BoligGruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

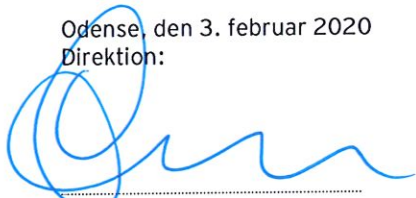
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. februar 2020

Direktion:

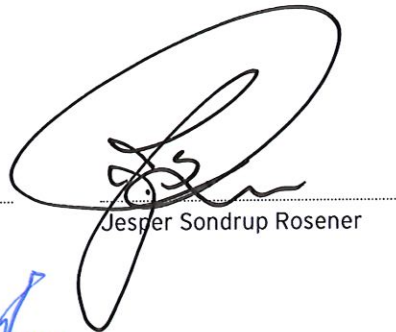


.....
Carsten Skov

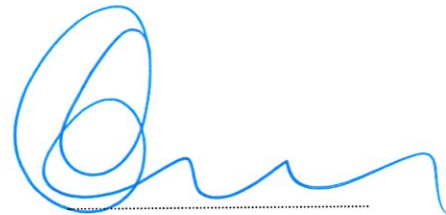
Bestyrelse:



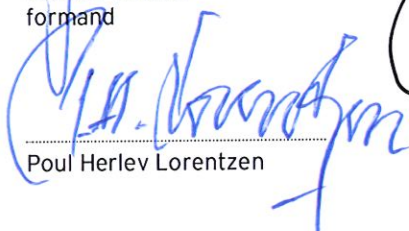
.....
Michael Vinther
formand



.....
Jesper Sondrup Rosener



.....
Carsten Skov



.....
Poul Herlev Lorentzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BoligGruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BoligGruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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 koncernens og 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 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 3. februar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BoligGruppen 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	Michael Vinther, formand Jesper Sondrup Rosener Carsten Skov Poul Herlev Lorentzen
Direktion	Carsten Skov
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	15.395	15.275	16.545	20.474	15.802
Resultat af primær drift	17.133	24.450	17.779	25.264	17.996
Resultat af finansielle poster	-2.724	-3.178	-2.464	-4.236	-4.882
Resultat før skat	14.389	21.276	15.316	21.028	13.115
Årets resultat	11.147	16.611	11.806	16.390	10.142
Anlægsaktiver	308.279	289.550	258.107	277.361	270.657
Omsætningsaktiver	7.464	2.411	22.083	25.528	5.934
Aktiver i alt (balancesum)	315.743	291.961	280.190	302.889	276.591
investering i materielle anlægsaktiver	37.258	45.918	12.976	21.612	30.429
Egenkapital	105.011	93.864	89.014	83.744	67.093
Langfristede gældsforpligtelser	131.313	134.429	143.395	164.608	147.060
Nøgletal					
Soliditetsgrad	33,3 %	32,1 %	31,1 %	27,1 %	24,3 %
Egenkapitalforrentning	11,2 %	18,3 %	13,7 %	21,7 %	16,4 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	11	11	9	9	7

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

BoligGruppen A/S er moderselskab for en række virksomheder, som beskæftiger sig med investering, udvikling, udlejning, administration og salg af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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 2019.

I 2. kvartal 2019 har vi lanceret erhvervsområdet Tech Town Odense, som er området beliggende centralt omkring Billedskærervej og Stærmosegårdsvej i Odense M, og som omfatter såvel eksisterende ejendomme, igangsatte og fremtidige nybyggerier.

Visionen er at skabe et nationalt anerkendt tech-område, som skal bidrage til at scale-up tech- og robotvirksomheder går fra at være nationale til internationale succeser. Dette skal samtidig være med til at accelerere udvikling og vækst, som er med til at markere Odense på Danmarkskortet.

Fuldt udbygget vil dette erhvervsområde omfatte 30.000 m² bygningsmasse med faciliteter, der henvender sig direkte mod ambitiøse scale-up tech- og robotvirksomheder. Vores ambition er at udvikle et område, der har fokus på klyngedannelse, fleksible flerbrugerhuse, hvor vi ønsker at skabe miljøer, der har fokus på fællesskab virksomhederne imellem.

Vi har stort fokus på begrebet convenience, og tilbyder derfor gode parkeringsforhold, central placering tæt på motorvej og letbane, topmoderne faciliteter og fleksibelt samarbejde. I tillæg hertil skaber vi i vores nye kontorbygning "Titan" med hyggelige café- og loungemiljøer, lyst og moderne interiør, lækre kantineforhold og meget mere, således vores lejere kan feel like home.

Vi har i det forløbne år opretholdt stort fokus på drift og udvikling af vores ejendomme. Vores strategiske fokus og holistiske tilgang til ejendomssegmentet har også i 2019 vist sig positivt på årsresultatet. Udviklingen samt udnyttelsen af potentialerne i vores ejendomme er lykkedes til gavn for såvel nye og bestående lejere, som os selv. Det målrettede og strategiske fokus, har bevirket at tomgangsprocenten igen i det forløbne år er faldet og nu er på et historisk set lavt niveau.

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

Endvidere er der brugt betydelige resurser på markedsføring, ligesom der i årets løb er sket en tilpasning af organisationen, således at vi er gearret til fortsat vækst de kommende år.

Særlige risici

Generelle risici:

De væsentligste risici, der knytter sig til koncernens aktiviteter, kan henføres til koncernens evne til udvikling af tidssvarende ejendomme, som markedet efterspørger. Denne minimeres ved en kombination af stærke og visionære egne ansatte kombineret med anvendelse af eksterne samarbejdspartnere.

Potentielle afvigelser ved måling og indregning

De væsentligste aktiver i koncernen består af investeringsejendomme dels som anlægsbeholdning og dels med salg for øje. Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme uagtet at aktiviteten på det danske ejendomsmarked i form af transaktioner igen har været historisk høj i 2019.

Investorer har ligeledes i større omfang rettet fokus mod bl.a. Odense og de større byer på 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. 8,3% på erhvervsejendomme og 6,6% for bolig ejendomme, hvilket er på niveau med 2018.

Ledelsesberetning

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

Finansielle risici:

Koncernen finansierer ejendommene med realkreditbelåning på færdigudviklede projekter og disse er for den største dels vedkommende nu omlagt til fastforrentede lån. Igangværende projekter finansieres med variabelt forrentede kreditter. Koncernens rentefølsomhed er derfor minimal.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Starten af 2020 har budt på en fortsat pæn efterspørgsel på erhvervslejemål og tomgangen forventes derfor fortsat at være på et lavt niveau. Koncernen har udviklet en række af de ejendomme, som er blevet erhvervet som tomme og denne udvikling forventes at fortsætte i 2020. Koncernen har ligeledes en stærk pipeline af nye potentielle udviklingsprojekter.

På denne baggrund og med det fundament der i øvrigt er lagt i 2019, markedets generelle udvikling og det aktuelle fortsat lave renteniveau, forventes et resultat i 2020 på et højere niveau og dermed en styrkelse af selskabets kapitalgrundlag.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	15.395.423	15.275.158	-52.254	-82.360
2	Personaleomkostninger	-6.893.170	-7.240.297	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-236.544	-176.930	0	0
	Andre driftsomkostninger	-20.037	0	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	8.245.672	7.857.931	-52.254	-82.360
	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	2.572.397	12.293.463	0	0
	Realiseret gevinst ved salg af investeringssejendomme	6.294.568	4.303.029	0	0
	Resultat før finansielle poster	17.112.637	24.454.423	-52.254	-82.360
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	11.383.899	16.683.903
3	Finansielle indtægter	7.715	79.206	200.000	0
4	Finansielle omkostninger	-2.731.238	-3.257.308	-451.416	-4.577
	Resultat før skat	14.389.114	21.276.321	11.080.229	16.596.966
5	Skat af årets resultat	-3.242.078	-4.665.179	66.807	14.176
	Årets resultat	11.147.036	16.611.142	11.147.036	16.611.142
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			2.000.000	0
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret			0	3.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			8.683.899	13.998.181
	Overført resultat			463.137	-887.039
				11.147.036	16.611.142

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
6	Immaterielle anlægsaktiver				
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	202.785	0	0	0
		<u>202.785</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Materielle anlægsaktiver				
8	Investeringsejendomme	307.234.480	289.112.231	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	841.974	438.163	0	0
		<u>308.076.454</u>	<u>289.550.394</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	96.243.393	87.559.494
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>96.243.393</u>	<u>87.559.494</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>308.279.239</u>	<u>289.550.394</u>	<u>96.243.393</u>	<u>87.559.494</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.377	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	8.700.000	18.620.499
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	66.807	14.176
	Andre tilgodehavender	2.068.673	1.010.516	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	123.000	0	0
		<u>2.068.673</u>	<u>1.138.893</u>	<u>8.766.807</u>	<u>18.634.675</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.394.973</u>	<u>1.271.896</u>	<u>25.343</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.463.646</u>	<u>2.410.789</u>	<u>8.792.150</u>	<u>18.634.675</u>
	AKTIVER I ALT	<u>315.742.885</u>	<u>291.961.183</u>	<u>105.035.543</u>	<u>106.194.169</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Koncern				
kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.100.000	91.764.008	0	93.864.008
Overført via resultatdisponering	0	9.147.036	2.000.000	11.147.036
Egenkapital 31. december 2019	2.100.000	100.911.044	2.000.000	105.011.044

Modervirksomhed					
kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.100.000	72.477.848	19.286.160	0	93.864.008
Overført via resultatdisponering	0	8.683.899	463.137	2.000.000	11.147.036
Egenkapital 31. december 2019	2.100.000	81.161.747	19.749.297	2.000.000	105.011.044

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen A/S for 2019 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 regnskabsposter 100 %.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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.

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.

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)

Resultat 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 finansiel 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 administrati-
onsselskabet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Andre immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Materielle anlægsaktiver måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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. Forretningsatserne 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 investeringsjendomme 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 allokteres 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	5.820.159	5.968.878	0	0
Pensioner	715.561	712.584	0	0
Andre omkostninger til social sikring	75.173	84.972	0	0
Andre personaleomkostninger	282.277	473.863	0	0
	<u>6.893.170</u>	<u>7.240.297</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	200.000	0
Andre finansielle indtægter	7.715	79.206	0	0
	<u>7.715</u>	<u>79.206</u>	<u>200.000</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	82.000	0	0
Andre finansielle omkostninger	2.731.238	3.175.308	451.416	4.577
	<u>2.731.238</u>	<u>3.257.308</u>	<u>451.416</u>	<u>4.577</u>
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.164.760	2.432.169	-66.807	-14.176
Årets regulering af udskudt skat	1.077.318	2.233.010	0	0
	<u>3.242.078</u>	<u>4.665.179</u>	<u>-66.807</u>	<u>-14.176</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver				
kr.			<u>Koncern</u>	
			Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Tilgang i årets løb			<u>304.177</u>	
Kostpris 31. december 2019			<u>304.177</u>	
Årets afskrivninger			<u>101.392</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019			<u>101.392</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019			<u>202.785</u>	

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	213.700.699	843.714	214.544.413
Tilgang i årets løb	36.699.384	559.000	37.258.384
Afgang i årets løb	-21.149.532	-69.969	-21.219.501
Kostpris 31. december 2019	229.250.551	1.332.745	230.583.296
Opskrivninger 1. januar 2019	75.411.532	0	75.411.532
Årets opskrivning	8.122.866	0	8.122.866
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-5.550.469	0	-5.550.469
Opskrivninger 31. december 2019	77.983.929	0	77.983.929
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	405.551	405.551
Årets afskrivninger	0	135.152	135.152
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	-49.932	-49.932
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	490.771	490.771
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	307.234.480	841.974	308.076.454

8 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 8,3 % for erhvervsnejendomme og 6,6 % for boligejendomme, samlet ca. 7,7 %, hvilket er uændret niveau i forhold til 2018.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 307.234 t.kr. pr. 31. december 2019. 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 17,0 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 19,5 mio. kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Modervirksomhed</u> <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
kr.	
Kostpris 1. januar 2019	15.081.646
Kostpris 31. december 2019	15.081.646
Værdireguleringer 1. januar 2019	72.477.848
Udloddet udbytte	-2.700.000
Andel af årets resultat	11.383.899
Værdireguleringer 31. december 2019	81.161.747
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>96.243.393</u>

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
BoligGruppen Fyn A/S	Odense	100,00 %	19.282.618	2.613.962
BoligGruppen Erhverv A/S	Odense	100,00 %	33.945.837	2.845.060
Strandvejen, Nyborg ApS under frivillig likvidation	Odense	100,00 %	0	-159.980
Royal Centret, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	7.626.281	367.263
Stærmossegårdvej Odense ApS	Odense	100,00 %	1.569.816	840.122
Hinderupgård ApS	Odense	100,00 %	3.998.058	417.816
BG Byg Odense A/S	Odense	100,00 %	571.746	67.406
Tech Town Odense A/S	Odense	100,00 %	29.249.034	4.392.250

10 Selskabskapital

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

11 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 89.978 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 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 2019 1.404 t.kr.

Andre økonomiske forpligtelser

Koncern

Koncernen har leasingforpligtelser med i alt 128 t.kr. (2018: 58 t.kr.), omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler med en resterende kontaktsperiode på 16 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.

13 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 131.001 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 307.234 t.kr.

Der er tinglyst yderligere lån i selskabets ejendomme med en samlet restgæld på 3.204 t.kr. (2018: 3.341 t.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 68.271 t.kr. med sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 256.970 t.kr., til sikkerhed for selskabets trækingsret i pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 11.851 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 232.735 t.kr.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for dele af datterselskabernes gæld til pengeinstitutter, 12.706 t.kr. er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for en del af datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, 131.001 t.kr., er der afgivet selvskyldnerkaution.