

# BoligGruppen Fyn A/S

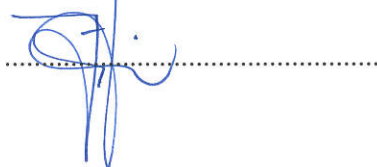
Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 18 26 28 78

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2019

Dirigent:





## 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 2018.

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

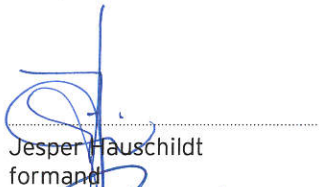
Odense, den 6. februar 2019

Direktion:

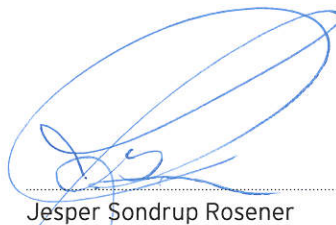


Carsten Skov

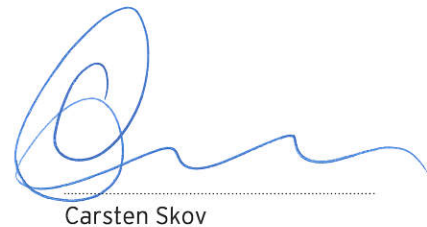
Bestyrelse:



Jesper Hauschildt  
formand



Jesper Sondrup Rosener



Carsten Skov



Poul Herlev Lorentzen

## 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisionshandlinger, 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 6. februar 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## 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 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.	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	15.275	16.545	20.474	15.802	12.742
Resultat af ordinær primær drift	24.454	17.779	25.264	17.996	13.304
Resultat af finansielle poster	-3.178	-2.464	-4.236	-4.882	-4.256
Resultat før skat	21.276	15.316	21.028	13.115	9.048
<b>Årets resultat</b>	<b>16.611</b>	<b>11.806</b>	<b>16.390</b>	<b>10.142</b>	<b>6.860</b>
Anlægsaktiver	289.550	258.107	277.361	270.657	236.883
Omsætningsaktiver	2.411	22.083	25.528	5.934	2.702
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>291.961</b>	<b>280.190</b>	<b>302.889</b>	<b>276.591</b>	<b>239.585</b>
Investering i materielle anlægsaktiver	45.918	12.976	21.612	30.429	56.526
<b>Egenkapital</b>	<b>93.864</b>	<b>89.014</b>	<b>83.744</b>	<b>67.093</b>	<b>56.952</b>
Langfristede gældsforpligtelser	134.429	143.395	164.608	147.060	143.004
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	32,1 %	31,1 %	27,1 %	24,3 %	23,8 %
Egenkapitalforrentning	18,3 %	13,0 %	20,0 %	16,4 %	12,7 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftede</b>					
	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

BoligGruppen Fyn A/S koncernens hovedaktivitet består i investering i og udvikling og udlejning af investeringsejendomme samt i at drive virksomhed med entrepris, projektudvikling og projektstyring.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Vi har i det forløbne år haft stort fokus på drift og udvikling af vores ejendomme. Vi er lykkedes med at udvikle og udnytte ejendommens potentialer, hvilket kommer både eksisterende og nye lejere til gavn. Også i 2018 har vores strategiske fokus på og holistiske tilgang til hele værdikæden i ejendomssegmentet haft en positiv indvirkning på årets drift og dermed også på årets resultat.

Vores målrettede og strategiske fokus har bevirket, at tomgangsprocenten igen er faldet i det forløbne år, så det nu er på et historisk lavt niveau. I årets løb har vi købt nye ejendomme, som er i overensstemmelse med vores fortsatte strategi om forædling af såvel ejendomme som byområder.

I 2018 solgte vi nogle ejendomme, som vi oprindeligt ikke havde tiltænkt skulle afhændes på nuværende tidspunkt. Men grundet fokus på og interesse for hele værdikæden, opstod der opportune muligheder for salg, og vi valgte derfor at gennemføre salget af disse ejendomme.

Vi har ligeledes gennemført betydelige arbejder på vedligeholdelse og opgradering af ejendomme, så disse kvalitetsmæssigt er i bedre stand end ved årets start.

Endvidere har vi brugt betydelige ressourcer på markedsføring, ligesom vi i årets løb har brugt yderligere ressourcer på at styrke og tilpasse organisationen, således at vi er gearet til fortsat vækst de kommende år.

### Potentielle afvigelser ved måling og indregning

Koncernens væsentligste aktiver består af investeringsejendomme dels som egenbeholdning og dels med salg for øje. Selskabet har stort set 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 2018. 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 baseret på et gennemsnitligt afkast på ca. 8,4 % for erhvervslejemål (2017: 8,7 %) og 6,4 % for boliglejemål (2017: 6,7 %). Ejendommene omfatter en kombination af erhvervslejemål og boliglejemål, hvor alt stort set er udlejet eller er i proces pr. statusdagen.

I årets løb er der gennemført flere ejendomstransaktioner i markedet, herunder enkelte transaktioner i vores koncern, og disse transaktioner har givet afklaring om og sikkerhed for den dagsværdi, koncernens ejendomme optages til. I samspil med informationer fra mæglerbranchen, vores iagttagelser samt den enkelte ejendoms forhold danner disse kilder grundlaget for den enkelte ejendoms afkastprocent.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling i negativ retning, idet vi har realiseret ejendomme for ca. 28 mio. kr.

### Forventet udvikling

Starten af 2019 byder fortsat på stor efterspørgsel på erhvervslejemål, og vi forventer derfor, at tomgangen på vores ejendomme fortsat vil være på et lavt niveau. Vi har udviklet en række af de ejendomme, som vi købte som tomme, og vi forventer at fortsætte denne udvikling i 2019.

På denne baggrund og med det fundament, vi i øvrigt har lagt i 2018, sammenholdt med markedets generelle udvikling og det aktuelle fortsat lave renteniveau, forventer vi i 2019 et resultat på samme niveau og dermed en styrkelse af selskabets kapitalgrundlag.



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

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>			
		15.275.158	16.545.425	-82.360	-649.459
2	Personaleomkostninger	-7.240.297	-5.899.577	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-176.930	-143.922	0	0
		<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>			
		7.857.931	10.501.926	-82.360	-649.459
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.293.463	-693.449	0	0
	Realiseret gevinst ved salg af investeringsejendomme	4.303.029	7.971.000	0	0
		<b>Resultat før finansielle poster</b>			
		24.454.423	17.779.477	-82.360	-649.459
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	16.683.903	11.520.067
3	Finansielle indtægter	79.206	1.642.536	0	179.800
4	Finansielle omkostninger	-3.257.308	-4.106.093	-4.577	-49.435
		<b>Resultat før skat</b>			
		21.276.321	15.315.920	16.596.966	11.000.973
5	Skat af årets resultat	-4.665.179	-3.509.783	14.176	-15.668
	<b>Årets resultat</b>	<b>16.611.142</b>	<b>11.806.137</b>	<b>16.611.142</b>	<b>10.985.305</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionæren i BoligGruppen Fyn A/S	16.611.142	10.985.305		
	Minoritetsinteresser	0	820.832		
		<b>16.611.142</b>	<b>11.806.137</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0	6.500.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret			3.500.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			13.998.181	-1.180.207
	Overført resultat			-887.039	5.665.512
				<b>16.611.142</b>	<b>10.985.305</b>

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

## Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
7	Investeringsejendomme	289.112.231	257.664.054	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	438.163	442.990	0	0
		<u>289.550.394</u>	<u>258.107.044</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	87.559.494	71.498.371
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>87.559.494</u>	<u>71.498.371</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>289.550.394</u>	<u>258.107.044</u>	<u>87.559.494</u>	<u>71.498.371</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.377	8.559.314	0	0
	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	1.500.000	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	9.191.813	18.620.499	15.625.592
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	14.176	0
	Andre tilgodehavender	1.010.516	865.375	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	123.000	13.760	0	0
		<u>1.138.893</u>	<u>20.130.262</u>	<u>18.634.675</u>	<u>15.625.592</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.271.896</u>	<u>1.952.384</u>	<u>0</u>	<u>208.980</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.410.789</u>	<u>22.082.646</u>	<u>18.634.675</u>	<u>15.834.572</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>291.961.183</u>	<u>280.189.690</u>	<u>106.194.169</u>	<u>87.332.943</u>

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

## Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		<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	72.477.848	58.479.667
	Overført resultat	91.764.008	78.652.866	19.286.160	20.173.199
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	6.500.000	0	6.500.000
	<b>Aktionæren i BoligGruppen   Fyn A/S' andel af egen-   kapital</b>	<b>93.864.008</b>	<b>87.252.866</b>	<b>93.864.008</b>	<b>87.252.866</b>
	Minoritetsinteresser	0	1.760.942	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>93.864.008</b>	<b>89.013.808</b>	<b>93.864.008</b>	<b>87.252.866</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	16.891.724	14.658.714	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.891.724</b>	<b>14.658.714</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
10	<b>Langfristede   gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	120.305.555	125.544.087	0	0
	Gæld til banker	3.556.577	6.780.006	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000.000	4.100.000	0	0
	Deposita	6.567.073	6.971.059	0	0
		<b>134.429.205</b>	<b>143.395.152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede   gældsforpligtelser</b>				
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20.708.272	5.902.600	0	0
	Gæld til banker	16.883.946	17.006.763	155.281	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	750.053	0	0	0
	Igangværende arbejder for fremmed regning	250.000	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.817.385	4.582.188	0	14.585
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.150.819	38.011
	Skyldig selskabsskat	2.432.169	2.035.484	0	15.668
	Anden gæld	3.934.421	3.594.981	24.061	11.813
		<b>46.776.246</b>	<b>33.122.016</b>	<b>12.330.161</b>	<b>80.077</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>181.205.451</b>	<b>176.517.168</b>	<b>12.330.161</b>	<b>80.077</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>291.961.183</b>	<b>280.189.690</b>	<b>106.194.169</b>	<b>87.332.943</b>

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

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

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern					
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.100.000	78.652.866	6.500.000	87.252.866	1.760.942	89.013.808
Afgang ved salg af minoritetsandele	0	0	0	0	-1.562.942	-1.562.942
Overført via resultatdisponering	0	16.611.142	0	16.611.142	0	16.611.142
Udloddet udbytte	0	0	-6.500.000	-6.500.000	-198.000	-6.698.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.500.000	0	-3.500.000	0	-3.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>2.100.000</b>	<b>91.764.008</b>	<b>0</b>	<b>93.864.008</b>	<b>0</b>	<b>93.864.008</b>

kr.	Modervirksomhed				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.100.000	58.479.667	20.173.199	6.500.000	87.252.866
Overført via resultatdisponering	0	13.998.181	2.612.961	0	16.611.142
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-3.500.000	0	-3.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>2.100.000</b>	<b>72.477.848</b>	<b>19.286.160</b>	<b>0</b>	<b>93.864.008</b>

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Fyn A/S for 2018 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 til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel. Der indregnes således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

#### Investeringsjendomme

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

### 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

#### 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 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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:

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 salgsomkostninger 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 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.

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 diskonterings-sats 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.



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### 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.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****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	
	2018	2017	2018	2017
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	5.968.878	5.073.479	0	0
Pensioner	712.584	547.267	0	0
Andre omkostninger til social sikring	84.972	63.009	0	0
Andre personaleomkostninger	473.863	215.822	0	0
	<u>7.240.297</u>	<u>5.899.577</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>11</u>	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	89.000	0	179.800
Andre finansielle indtægter	79.206	1.553.536	0	0
	<u>79.206</u>	<u>1.642.536</u>	<u>0</u>	<u>179.800</u>
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	82.000	82.000	0	48.200
Andre finansielle omkostninger	3.175.308	4.024.093	4.577	1.235
	<u>3.257.308</u>	<u>4.106.093</u>	<u>4.577</u>	<u>49.435</u>
<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.432.169	2.114.124	-14.176	15.668
Årets regulering af udskudt skat	2.233.010	1.395.659	0	0
	<u>4.665.179</u>	<u>3.509.783</u>	<u>-14.176</u>	<u>15.668</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 2018	194.545.985	761.528	195.307.513
Tilgang i årets løb	45.706.198	212.186	45.918.384
Afgang i årets løb	-26.551.484	-130.000	-26.681.484
Kostpris 31. december 2018	213.700.699	843.714	214.544.413
Opskrivninger 1. januar 2018	63.118.069	0	63.118.069
Årets opskrivning	15.647.223	0	15.647.223
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-3.353.760	0	-3.353.760
Opskrivninger 31. december 2018	75.411.532	0	75.411.532
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	318.538	318.538
Årets afskrivninger	0	176.930	176.930
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-89.917	-89.917
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	405.551	405.551
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>289.112.231</b>	<b>438.163</b>	<b>289.550.394</b>

I januar 2019 har koncernen afhændet to ejendomme, hvor en andel af værdireguleringen på ca. 5,6 mio. kr. er realiseret.

#### 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 8,4 % for erhvervs-ejendomme og 6,4 % for boligejendomme, samlet ca. 7,9 %, hvilket er uændret niveau i forhold til 2017.

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 289.112.231 kr. pr. 31. december 2018. 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 17,3 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 19,6 mio. kr.

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

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

	Moder- virksomhed
kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2018	13.018.704
Tilgang i årets løb	2.062.942
Kostpris 31. december 2018	15.081.646
Værdireguleringer 1. januar 2018	58.479.667
Udloddet udbytte	-2.517.000
Andel af årets resultat	16.515.181
Værdireguleringer 31. december 2018	72.477.848
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>87.559.494</b>

#### Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
BoligGruppen A/S	Odense	100,00 %	9.428.414	791.685
BoligGruppen Erhverv A/S	Odense	100,00 %	28.559.040	4.489.757
BoligGruppen Sydfyn ApS	Odense	100,00 %	7.240.243	904.819
Fyns Erhvervspark A/S	Odense	100,00 %	2.541.739	260.240
Strandvejen, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	159.980	-16.626
Royal Centret, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	7.259.019	682.039
Stærmosegårdvej Odense ApS	Odense	100,00 %	729.694	640.601
Hinderupgård ApS	Odense	100,00 %	3.580.242	585.194
BoligGruppen Byg A/S	Odense	100,00 %	3.204.340	468.151
Tech Town Odense A/S	Odense	100,00 %	24.856.784	7.709.321

#### 9 Selskabskapital

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

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

##### Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 86.927.287 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 2018 3.327.162 kr.

##### Andre økonomiske forpligtelser

###### Koncern

Koncernen har leasingforpligtelser med i alt 58.005 kr. (2017: 107.770 kr.), omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler med en resterende kontaktsperiode på 4 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, 140.613.827 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 289.112.231 kr.

Der er tinglyst yderligere lån i selskabets ejendomme med en samlet restgæld på 3.341.246 kr. (2017: 3.505.735 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 95.871.643 kr. med sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 236.944.360 kr., til sikkerhed for selskabets trækingsret i pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 20.171.925 kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 213.011.844 kr.

##### Modervirksomhed

Til sikkerhed for dele af datterselskabernes gæld til pengeinstitutter, 20.171.925 kr. er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for en del af datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, 137.628.658 kr., er der afgivet selvskyldnerkaution.