

Årsrapport 2022

BoligGruppen A/S

Stærmossegårdsvej 8, 5230 Odense M
CVR 18 26 28 78

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. marts 2023.

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	11
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BoligGruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. februar 2023

Direktion:

.....
Jacob Raffnsøe Petz

Bestyrelse:

.....
Carsten Skov
formand

.....
Jesper Sondrup Rosener

.....
Michael Vinther

.....
Poul Herlev Lorentzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BoligGruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BoligGruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 2. februar 2023
EY 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	Stærmosegårdsvej 8, 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	Carsten Skov, formand Jesper Sondrup Rosener Michael Vinther Poul Herlev Lorentzen
Direktion	Jacob Raffnsøe Petz
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	21.389	22.954	18.898	15.395	15.275
Resultat før renter og skat (EBIT)	24.894	22.626	21.603	17.113	24.278
Resultat af finansielle poster	638	-3.421	-3.146	-2.724	-3.178
Resultat før skat	25.532	19.205	18.457	14.389	21.276
Årets resultat	19.846	14.977	14.393	11.147	16.611
Anlægsaktiver	378.303	362.444	352.355	308.279	289.550
Omsætningsaktiver	851	329	943	7.464	2.411
Aktiver i alt (balancesum)	379.154	362.773	353.298	315.743	291.961
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.429	11.441	37.222	37.258	45.918
Egenkapital	141.227	127.381	117.404	105.011	93.864
Langfristede gældsforpligtelser	186.400	182.463	149.497	131.313	134.429
Nøgletal					
Soliditetsgrad	37,2 %	35,1 %	33,2 %	33,3 %	32,1 %
Egenkapitalforrentning	14,8 %	12,2 %	12,9 %	11,2 %	18,2 %
Netto rentebærende gæld i %af aktivsum	52,5 %	54,0 %	55,8 %	48,6 %	56,2 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede					
	11	10	10	11	11

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Gennem optimering af ejendomsporteføljen skal der skabes værditilvækst og sikres en stabil driftsindtjening. Investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme, både gennem nybyggerier samt i ejendomme, hvor det vurderes, at der kan foretages værdiskabende udviklinger, både gennem kvalitetsløft af den enkelte ejendom og en vurdering af muligheder for ændret anvendelse.

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 2022.

2022 har været præget af store bevægelser på de finansielle markeder, stigende inflation, usikkerhed som følge af krigen i Ukraine, stigende rente og eftervirkninger af COVID-19 pandemien. Udviklingen har medført et fald i aktivitetsniveauet. Generelt forventes væksten i den danske økonomi at aftage det kommende år. Det er dog BoligGruppens iagttagelse, at med en portefølje af velbeliggende ejendomme og med fokus på lejernes behov, har det ikke medført en væsentlig mindre interesse for vores ledige lejemål og de planlagte nybyggerier, hvilket udtrykker stabiliteten i vores portefølje.

Der har været opretholdt stort fokus på drift, renovering og udvikling af den eksisterende portefølje, først og fremmest for at sikre tilfredse lejere og hermed sikre ejendommens attraktivitet og værdi fremadrettet.

Koncernen opnåede i 2022 et resultat på 25.532 t.kr. før skat mod 19.205 t.kr. i 2021. Resultatet overstiger forventningerne, hvilket primært skyldes dagsværdireguleringer og realiserede finansielle indtægter er højere end forventet. Resultatet anses af bestyrelsen som værende tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret realiseret et ejendomsafkast før værdireguleringer på 6,3% på selskabets ejendomme i beholdning, og et afkast på 9,5% når der samtidigt tages højde for værdireguleringer på ejendommene.

Investeringer

Det har igennem mange år været BoligGruppens strategi at investere i ejendomme på Fyn og koncernen arbejder målrettet på at skabe værdi lokalt for Fyn.

"Vores marked er Fyn. Vi kender betingelserne for at lykkes på Fyn. Og Fyn kender os!"

Tech Town Odense

Udviklingen af Tech Town Odense har forsat et stort fokus for koncernen. Visionen om at skabe et nationalt anerkendt tech-område, der kan bidrage til at "scale-up" tech- og robotvirksomheder går fra at være nationale til internationale succeser, er i god fremdrift.

Området rummer i dag fleksible flerbrugerhuse og et attraktivt vækstmiljø, der har fokus på fællesskab virksomhederne imellem, hvilket skal være med til at accelerere den udvikling og vækst, der er med til at sætte Odense på danmarkskortet indenfor teknologi.

Der arbejdes målrettet på at udnytte yderligere byggeretter i Tech Town Odense. Det næste byggeprojekt på 4.300 m² er i projekteringsfasen med en vision om at udvide kontorfællesskabet for tech virksomheder. Samtidig er vi i gang med at implementere en helhedsplan for området, så det vil fremstå som en samlet enhed.

Ledelsesberetning

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Generelle risici:

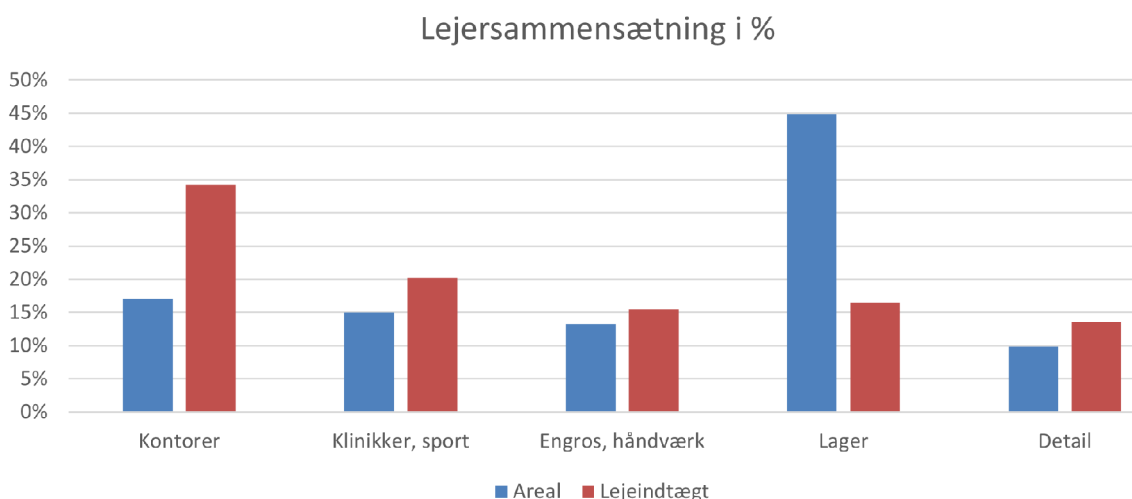
De væsentligste risici, der knytter sig til koncernens værdiansættelser og aktiviteter, kan henføres til koncernens evne til at udvikle tidssvarende ejendomme, som markedet efterspørger. Koncernen arbejder gennem en kombination af stærke og visionære egne ansatte kombineret med anvendelse af eksterne samarbejdspartnere, hvilket minimerer disse risici.

Potentielle afvigelser ved måling og indregning

De væsentligste aktiver i koncernen består af investeringsejendomme, dels som anlægsbeholdning og dels med salg for øje. Koncernen fastholder de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for investeringsejendomme, men med et vågent øje på udviklingen i markedet, der i slutningen af 2022 har været stagneret.

Værdiansættelsen af porteføljen baserer sig på et gennemsnitligt afkast på ca. 8,3% på erhvervsjendomme og 6,2% for boligejendomme, hvilket er på niveau med 2021.

I værdiansættelsen indgår en screening af lejersammensætningen indenfor primært erhvervslejemålene, hvor der er en fornuftig spredning i både virksomhedstyper og brancher.



BoligGruppens værdiansættelse vurderes løbende af finansielle samarbejdspartnere, herunder realkreditinstitutter og banker, der gennemfører selvstændige vurderinger af de enkelte ejendomme. I al væsentlighed er der overensstemmelse mellem de finansielle institutters vurderinger og vores egne. Vurderingerne sammenholdes ligeledes med informationer fra mæglerbranchen samt den enkelte ejendoms forhold, herunder beliggenhed, genudlejningsmuligheder og lejeniveau, som tilsammen danner grundlaget for afkastprocenten for den enkelte ejendom.

Finansielle risici:

Koncernen finansierer ejendommene med realkreditbelåning på færdigudviklede projekter, mens igangværende projekter finansieres med variabelt forrentede kreditter. Belåningsgraden udgør samlet alene omkring 50% af ejendommens værdi.

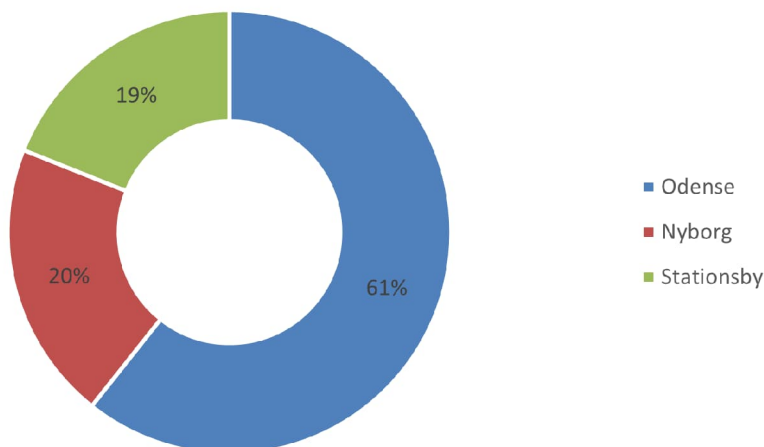
Hertil består ca. halvdelen af koncernens realkreditbelåning af fastforrentede lån, mens den resterende portefølje består af variabelt forrentede lån med bindinger i op til 5 år. Koncernens rentefølsomhed vurderes derfor at være reduceret, samtidig med at der opnås positive effekter ved de forskellige låntyper i takt med ændringer i samfundets konjunkturer.

Ledelsesberetning

Porteføljesammensætning

Koncernen ejer ultimo 2022 i alt 27 ejendomme med et samlet etageareal på 63.000 m² og herudover byggeretter på ca. 7.000 m². Ejendommene er primært beliggende i Odense og Nyborg samt øvrige større stationsbyer på Fyn. Der er en god fordeling i typen og anvendelsen af de forskellige ejendomme.

Porteføljesammensætning, målt i dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2022.



Påvirkning af det eksterne miljø

BoligGruppen stræber efter at reducere såvel det direkte, som det indirekte klima- og miljøaftryk ved den måde hvorpå vi vedligeholder og indretter vores bygninger. Det sker med fokus bl.a. på følgende:

- ▶ Nedbringelse af elforbrug, bl.a. gennem udskiftning af belysningskilder, styringsmekanismer m.v.
- ▶ Nedbringelse af varmeforbrug gennem udskiftning til mere energi- og CO₂-venlige opvarmningsmetoder
- ▶ Fokus på løsningsmodeller omkring materialevalg og drift ved byggeri og indretning
- ▶ Fokus på affaldshåndtering, sortering og rengøring m.v.

I forbindelse med projektering af nybyggerier og renovering af eksisterende ejendomme indgår energiforbrug og besparelser med vedvarende større vægt. Det har selvsagt betydning for både energiforbruget som klimaaftrykket.

BoligGruppen har besluttet, at der de kommende år skal sættes yderligere fokus på implementeringen af energioptimerende initiativer, som kan medvirke til at reducere energiforbruget og CO₂-udledningen. Som et led i processen har koncernen opnået støtte fra SMV Grøn puljen, og der arbejdes målrettet mod at initiativet skal være med til at gøre CO₂ regnskab og tankegang til en standard for BoligGruppen i 2023.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling, som forrykker vurderingen i negativ retning.

Forventet udvikling

Starten af 2023 har budt på en fortsat efterspørgsel på erhvervslejemål, om end beslutningsprocesserne er blevet længere. Tomgangen ligger ved årets udgang fortsat på et lavt niveau på 3,2% på erhvervslokaler, mens der ikke er tomgang i boligmassen udover sædvanlige ind- og udflytningsperioder.

BoligGruppen har til hensigt at udvikle enkelte af de eksisterende ejendomme, hvor der er indkalkuleret kontrolleret tomgang for disse ejendomme. BoligGruppen har ligeledes en pipeline af nye potentielle udviklingsprojekter.

På denne baggrund og med det fundament der i øvrigt er lagt i 2022, markedets generelle udvikling og det aktuelle renteniveau, forventes et resultat før dagsværdireguleringer i 2023 på niveau med 2022.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	21.389.243	22.953.785	-20.682	-253.124
2	Personaleomkostninger	-7.990.808	-6.972.626	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-175.868	-278.420	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	13.222.567	15.702.739	-20.682	-253.124
	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	11.671.610	6.923.196	0	0
	Resultat før finansielle poster	24.894.177	22.625.935	-20.682	-253.124
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.956.957	15.148.722
	Finansielle indtægter	4.353.496	337.889	0	282.071
3	Finansielle omkostninger	-3.715.496	-3.759.043	-121.542	-249.368
	Resultat før skat	25.532.177	19.204.781	19.814.733	14.928.301
4	Skat af årets resultat	-5.686.155	-4.227.988	31.289	48.492
	Årets resultat	19.846.022	14.976.793	19.846.022	14.976.793
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			2.500.000	2.500.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret			3.500.000	2.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			19.956.957	15.073.722
	Overført resultat			-6.110.935	-5.096.929
				19.846.022	14.976.793

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	378.012.170	361.911.329	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	290.940	533.056	0	0
		<u>378.303.110</u>	<u>362.444.385</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Finansielle anlægsaktiver			
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	146.936.317	126.979.360
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>146.936.317</u>	<u>126.979.360</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>378.303.110</u>	<u>362.444.385</u>	<u>146.936.317</u>	<u>126.979.360</u>
		Omsætningsaktiver			
		Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	0	0	0	551.095
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	31.289	48.492
	Andre tilgodehavender	850.857	328.782	0	0
		<u>850.857</u>	<u>328.782</u>	<u>31.289</u>	<u>599.587</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>850.857</u>	<u>328.782</u>	<u>31.289</u>	<u>599.587</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>379.153.967</u></u>	<u><u>362.773.167</u></u>	<u><u>146.967.606</u></u>	<u><u>127.578.947</u></u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		PASSIVER			
		Egenkapital			
8	Selskabskapital	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	130.492.759	110.535.802
	Overført resultat	136.627.219	122.781.196	6.134.460	12.245.395
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
	Egenkapital i alt	141.227.219	127.381.196	141.227.219	127.381.197
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	25.387.874	22.334.173	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	25.387.874	22.334.173	0	0
	Gældsforpligtelser				
9	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	177.238.176	173.980.210	0	0
	Deposita	9.162.207	8.483.154	0	0
		186.400.383	182.463.364	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.875.751	9.462.686	0	0
	Gæld til banker	12.946.033	12.626.943	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	58.767	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.275.027	2.164.969	0	125.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.713.887	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	372.454	1.862.073	0	0
	Anden gæld	1.610.891	4.418.996	26.500	72.750
	Periodeafgrænsningsposter	58.335	0	0	0
		26.138.491	30.594.434	5.740.387	197.750
	Gældsforpligtelser i alt	212.538.874	213.057.798	5.740.387	197.750
	PASSIVER I ALT	379.153.967	362.773.167	146.967.606	127.578.947

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern			
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.100.000	112.804.403	2.500.000	117.404.403
Overført via resultatdisponering	0	9.976.793	5.000.000	14.976.793
Udloddet udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Egenkapital 1. januar 2022	2.100.000	122.781.196	2.500.000	127.381.196
Overført via resultatdisponering	0	13.846.023	6.000.000	19.846.023
Udloddet udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-3.500.000	-3.500.000
Egenkapital 31. december 2022	2.100.000	136.627.219	2.500.000	141.227.219

kr.	Modervirksomhed				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.100.000	95.462.080	17.342.324	2.500.000	117.404.404
Overført via resultatdisponering	0	15.073.722	-5.096.929	5.000.000	14.976.793
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Egenkapital 1. januar 2022	2.100.000	110.535.802	12.245.395	2.500.000	127.381.197
Overført via resultatdisponering	0	19.956.957	-6.110.935	6.000.000	19.846.022
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-3.500.000	-3.500.000
Egenkapital 31. december 2022	2.100.000	130.492.759	6.134.460	2.500.000	141.227.219

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen A/S for 2022 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 / IAS 18.

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 tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Øvrige 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.

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 tilknyttede virksomheder

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 tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder, 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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 tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, 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.

Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

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

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Netto rentebærende gæld i % af aktivsum	$\frac{\text{Netto rentebærende gæld}}{\text{Samlet aktivsum}}$

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
2 Personaleomkostninger					
Lønninger	7.020.717	5.974.596	0	0	
Pensioner	712.206	658.622	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	94.530	87.551	0	0	
Andre personaleomkostninger	163.355	251.857	0	0	
	<u>7.990.808</u>	<u>6.972.626</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	11	10	0	0	
3 Finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.102	248.258	0	248.258	
Andre finansielle omkostninger	3.688.394	3.510.785	121.542	1.110	
	<u>3.715.496</u>	<u>3.759.043</u>	<u>121.542</u>	<u>249.368</u>	
4 Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.632.454	1.862.052	-31.289	-48.492	
Årets regulering af udskudt skat	3.053.701	2.365.936	0	0	
	<u>5.686.155</u>	<u>4.227.988</u>	<u>-31.289</u>	<u>-48.492</u>	
5 Materielle anlægsaktiver					
			Koncern		
kr.			Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022			275.515.921	992.145	276.508.066
Korrektion vedrørende tidligere år			-282.922	0	-282.922
Tilgang i årets løb			4.429.231	0	4.429.231
Afgang i årets løb			0	-159.000	-159.000
Kostpris 31. december 2022			<u>279.662.230</u>	<u>833.145</u>	<u>280.495.375</u>
Opskrivninger 1. januar 2022			86.395.408	0	86.395.408
Korrektion vedrørende tidligere år			282.922	0	282.922
Årets opskrivning			11.671.610	0	11.671.610
Opskrivninger 31. december 2022			<u>98.349.940</u>	<u>0</u>	<u>98.349.940</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022			0	459.089	459.089
Årets afskrivninger			0	159.966	159.966
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv			0	15.900	15.900
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger			0	-92.750	-92.750
Af- og nedskrivninger 31. december 2022			<u>0</u>	<u>542.205</u>	<u>542.205</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022			<u>378.012.170</u>	<u>290.940</u>	<u>378.303.110</u>

Der er efter regnskabsårets udløb, afhændet en ejendom for 6.800 t.kr. hvor opskrivninger på 2.626 t.kr. herved er realiseret.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 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%(2021: 8,2 % for erhvervsejendomme og 6,2 %(2021: 6,2 % for boligejendomme. Selskabets erhvervsejendomme er fortrinsvis beliggende i Odense og omfatter både kontor, logistik og detail mv. (ca. 72 % af den samlede ejendomsværdi er erhverv). Boligejendommene ligger fordelt over primært øst og sydfyn (ca. 28 % af den samlede ejendomsværdi er bolig).

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 378.012 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 23.844 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 27.497 t.kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Modervirksomhed</u> <u>Kapitalandele i</u> <u>tilknyttede</u> <u>virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2022	16.443.558
Kostpris 31. december 2022	16.443.558
Værdireguleringer 1. januar 2022	110.535.802
Årets opskrivninger	19.956.957
Værdireguleringer 31. december 2022	130.492.759
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	146.936.317

Modervirksomhed

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u> <u>kr.</u>	<u>Resultat</u> <u>kr.</u>
Tilknyttede virksomheder				
BoligGruppen Fyn A/S	Odense	100,00 %	22.455.406	828.845
BoligGruppen Erhverv A/S	Odense	100,00 %	48.551.820	5.657.308
Casa Fyn ApS	Odense	100,00 %	4.146.912	1.025.548
Royal Centret, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	12.803.618	2.311.231
Stærmosegårdvej Odense ApS	Odense	100,00 %	4.877.497	1.335.329
Hinderupgård ApS	Odense	100,00 %	5.440.508	332.965
BG Byg Odense A/S	Odense	100,00 %	488.213	939
Tech Town Odense A/S	Odense	100,00 %	48.172.344	8.464.792

8 Selskabskapital

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 147.887 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Koncern

Som led i koncernens almindelige forretningsprocedure er der stillet garantier overfor tredjemand. Garantier udgør 578 t.kr. pr. 31. december 2022 og udløber i løbet af 2023.

Andre økonomiske forpligtelser

Koncern

Koncernen har leasingforpligtelser med i alt 17 t.kr. (2021: 17 t.kr.), som omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler med en resterende kontaktsperiode på 3,5 måneder.

Koncernen har lejeforpligtelser med i alt 515 t.kr. (2021: 75 t.kr.), som omfatter huslejeforpligtelser.

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, Fynske Holding ApS CVR-nr. 32 77 42 37.

11 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 186.114 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 378.012 t.kr.

Der er tinglyst yderligere lån i koncernens ejendomme med en samlet restgæld på 2.821 t.kr. (2021: 2.896 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.

Koncernen har udstedt ejerpantebrev på 41.400 t.kr. med sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 91.414 t.kr., til sikkerhed for selskabets trækingsret i pengeinstitutter.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 12.941 t.kr. er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, 186.114 t.kr., er der afgivet selvskyldnerkaution.

Modervirksomheden indgår i en fælles cash-pool med øvrige selskaber i Boliggruppen A/S koncernen. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i gruppen for den samlede kredit i cash-pool.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Raffnsøe Petz

Client Signer

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 7df9ccc3-7f11-45da-b715-cb396aef0107

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-02-06 09:11:08 UTC



Poul Herlev Lorentzen

Client Signer

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 7311d3e5-978c-4e90-af81-28713cc690c9

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-02-06 09:28:27 UTC



Michael Vinther

Client Signer

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 8b14648f-901d-4b75-b413-18efb910675c

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-02-06 10:01:27 UTC



Jesper Sondrup Rosener

Client Signer

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-223239710552

IP: 193.163.xxx.xxx

2023-02-06 15:12:10 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Client Signer

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 41776d59-3a51-4a7c-b7c9-875873f4ace1

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-02-06 15:15:42 UTC



Morten Schougaard Soerensen

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-06 15:24:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: M46FF-EEZDZ-YESC5-5KM87-JM81O-140VN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Vinther

Client Signer

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 8b14648f-901d-4b75-b413-18efb910675c

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-03-10 10:12:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>