

# Årsrapport 2023

## **BoligGruppen A/S**

Stærmossegårdsvej 8, 5230 Odense M  
CVR 18 26 28 78

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. februar 2024.

Dirigent: Michael Vinther.

 **BoligGruppen**  
skaber rum for fremtiden

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>11</b>
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 2023.

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. februar 2024

Direktion:

.....  
Jacob Raffnsøe Petz

Bestyrelse:

.....  
Carsten Skov  
formand

.....  
Jesper Sondrup Rosener

.....  
Michael Vinther

.....  
Jens Physant Brok

.....  
Kristian Knag Nielsen

.....  
Kristian Eidnes Andersen

.....  
Rune Bech Kjældgaard

## 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 9. februar 2024  
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	<a href="http://www.boliggruppen.dk">www.boliggruppen.dk</a>
Telefon	65 98 19 80
Bestyrelse	Carsten Skov, formand Jesper Sondrup Rosener Michael Vinther Jens Physant Brok Kristian Knag Nielsen Kristian Eidnes Andersen Rune Bech Kjældgaard
Direktion	Jacob Raffnsøe Petz
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	23.021	21.389	22.954	18.898	15.395
Resultat før renter og skat (EBIT)	19.508	24.894	22.626	21.603	17.113
Resultat af finansielle poster	-4.870	638	-3.421	-3.146	-2.724
Resultat før skat	14.637	25.532	19.205	18.457	14.389
<b>Årets resultat</b>	<b>11.409</b>	<b>19.846</b>	<b>14.977</b>	<b>14.393</b>	<b>11.147</b>
Anlægsaktiver	449.147	378.303	362.444	352.355	308.279
Omsætningsaktiver	15.422	851	329	943	7.464
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>464.569</b>	<b>379.154</b>	<b>362.773</b>	<b>353.298</b>	<b>315.743</b>
Investeringer i materielle anlægsaktiver	86.338	4.429	11.441	37.222	37.258
<b>Egenkapital</b>	<b>143.136</b>	<b>141.227</b>	<b>127.381</b>	<b>117.404</b>	<b>105.011</b>
Langfristede gældsforpligtelser	207.039	186.400	182.463	149.497	131.313
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	30,8 %	37,2 %	35,1 %	33,2 %	33,3 %
Egenkapitalforrentning	8,0 %	14,8 %	12,2 %	12,9 %	11,2 %
Netto rentebærende gæld i %af aktivsum	51,0 %	52,5 %	54,0 %	55,8 %	48,6 %

## 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, herunder udnyttelse af byggeretter, skabes der 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. Den daglige drift af selskabets ejendomme varetages af dels egne administrations- og servicemedarbejdere samt både egne og eksterne håndværkere med langvarige samarbejdsrelationer. Dette medvirker til et højt serviceniveau overfor selskabets lejere.

### 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 2023.

2023 har været et omskifteligt år med omvæltninger i de finansielle markeder, hvor faktorer som usikkerhed i markedet, stagneret handel med ejendomme samt fortsat stigende renter påvirker branchen.

Der har været opretholdt stort fokus på drift, renovering og udvikling af den eksisterende portefølje, hvilket forventes at sikre ejendommenes attraktivitet og værdi fremadrettet.

Koncernen opnåede i 2023 et resultat på 14.637 t.kr. før skat mod 25.532 t.kr. i 2022. Resultatet er under forventningerne (som var et uændret resultat før dagsværdireguleringer og skat i forhold til 2022) og skyldes et højere renteniveau og tomgang ved ombygning samt manglende lejeindtægt ved frasalg af en ikke strategisk logistikejendom. På baggrund af disse forhold anser ledelsen årets resultat som værende tilfredsstillende.

### 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 fortsat 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.

På nuværende tidspunkt pågår opførelsen af det nye flerbrugerhus "Supernova" på 4.500 m<sup>2</sup>, som er klar til indflytning den 1. juni 2024, ligeledes pågår en totalrenovering af en eksisterende ejendom på 3.800 m<sup>2</sup>, som er klar til indflytning 1. april 2024.



## 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.

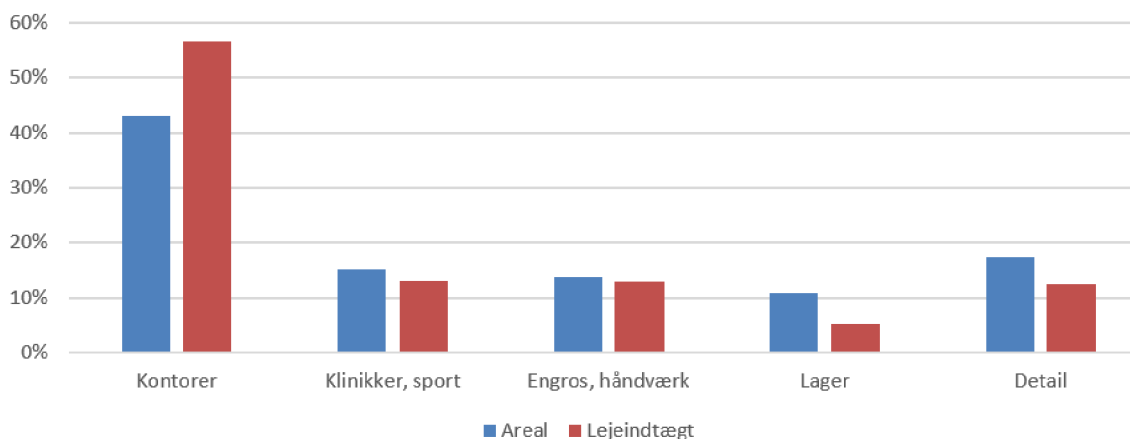
#### Potentielle afvigelser ved måling og indregning

De væsentligste aktiver i koncernen består af investeringsejendomme som anlægsbeholdning. Koncernen fastholder de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for investeringsejendomme, men med et vågent øje på udviklingen i markedet.

Værdiansættelsen af porteføljen baserer sig på et gennemsnitligt afkast på 7,5% (7,6% for 2022 når der reguleres for solgte ejendomme) på erhvervsjendomme og 6,5% (6,2% for 2022) for boligejendomme.

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

Lejersammensætning i %



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, gendlejningsmuligheder 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 ejendommenes værdi.

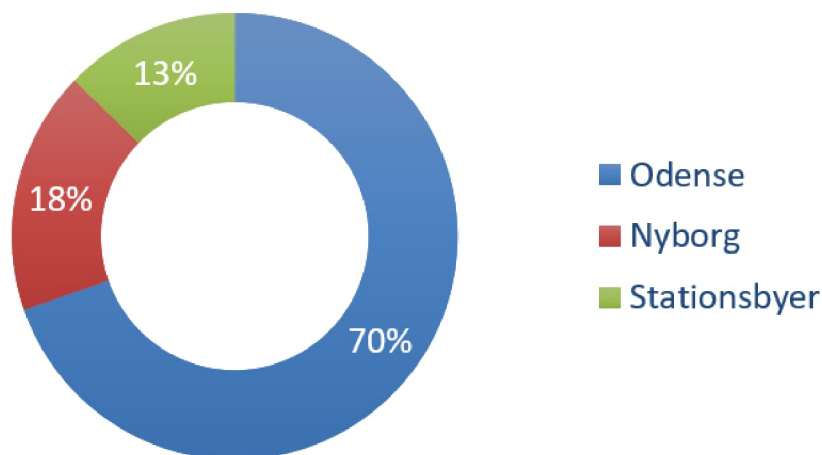
Af koncernens realkreditbelåning består 38% af fastforrentede lån, mens den resterende portefølje består af variabelt forrentede lån med bindinger i op til 5 år. Koncernens rentefølsomhed vurderes derfor at være overskuelig sammenholdt med ejendommens afkastprocenter, samtidig med at der opnås positive effekter ved de forskellige lånetyper i takt med ændringer i samfundets konjunkturer.

## Ledelsesberetning

### Porteføljesammensætning

Koncernen ejer ultimo 2023 i alt 25 ejendomme med et samlet etageareal på ca. 49.000 m<sup>2</sup> og herudover byggeretter på ca. 7.000 m<sup>2</sup>. 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 2023.



### 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 og driftsoptimering m.v.
- ▶ Nedbringelse af varmeforbrug gennem udskiftning til mere energi- og CO<sub>2</sub>-venlige opvarmingsmetoder
- ▶ 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 energi større vægt. Det har selvsagt betydning for både energiforbruget som klimaaftrykket.

## 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

På trods af uro i Europa og andre steder i verden, stigende byggepriser som følge af blandt andet øgede lovgivningsmæssige krav samt stigende renter, forventer selskabet, at den stabile drift af selskabet vil fortsætte i 2024, samtidig med at der vil ske en øget konsolidering.

Starten af 2023 har budt på en fortsat efterspørgsel på erhvervslejemål, om end beslutningsprocesserne stadig er lange. Tomgangen ligger ved årets udgang fortsat på et lavt niveau på 3,7% på færdigbyggede 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 2023, markedets generelle udvikling og det aktuelle renteniveau, forventes et resultat af drift før dagsværdireguleringer i 2024 som overstiger 2023 med ca. 35%

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

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	23.021.284	21.389.243	-204.273	-20.682
2	Personaleomkostninger	-8.129.046	-7.990.808	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.715	-175.868	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>14.791.523</b>	<b>13.222.567</b>	<b>-204.273</b>	<b>-20.682</b>
	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	4.716.147	11.671.610	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>19.507.670</b>	<b>24.894.177</b>	<b>-204.273</b>	<b>-20.682</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	11.729.559	19.956.957
	Finansielle indtægter	1.580.196	4.353.496	300.000	0
3	Finansielle omkostninger	-6.450.486	-3.715.496	-507.048	-121.542
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.637.380</b>	<b>25.532.177</b>	<b>11.318.238</b>	<b>19.814.733</b>
4	Skat af årets resultat	-3.228.651	-5.686.155	90.491	31.289
	<b>Årets resultat</b>	<b>11.408.729</b>	<b>19.846.022</b>	<b>11.408.729</b>	<b>19.846.022</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			1.100.000	2.500.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret			7.000.000	3.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			11.729.559	19.956.957
	Overført resultat			-8.420.830	-6.110.935
				<b>11.408.729</b>	<b>19.846.022</b>

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

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>				
	<b>Anlægsaktiver</b>				
	<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>				
6	Investeringsejendomme	448.956.946	378.012.171	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	190.225	290.940	0	0
		<u>449.147.171</u>	<u>378.303.111</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>7 Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	148.665.876	146.936.317
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>148.665.876</u>	<u>146.936.317</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>449.147.171</u>	<u>378.303.111</u>	<u>148.665.876</u>	<u>146.936.317</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	0	0	34.407.205	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	90.491	31.289
	Andre tilgodehavender	9.228.573	850.857	0	0
		<u>9.228.573</u>	<u>850.857</u>	<u>34.497.696</u>	<u>31.289</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.193.046</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.421.619</u>	<u>850.857</u>	<u>34.497.696</u>	<u>31.289</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>464.568.790</u>	<u>379.153.968</u>	<u>183.163.572</u>	<u>146.967.606</u>

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

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
8	Selskabskapital	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	132.222.318	130.492.759
	Overført resultat	139.935.948	136.627.219	7.713.630	6.134.460
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.100.000	2.500.000	1.100.000	2.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>143.135.948</b>	<b>141.227.219</b>	<b>143.135.948</b>	<b>141.227.219</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	26.596.949	25.387.874	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>26.596.949</b>	<b>25.387.874</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	195.071.731	177.238.176	0	0
	Deposita	11.967.088	9.162.207	0	0
		<u>207.038.819</u>	<u>186.400.383</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.069.202	8.875.751	0	0
	Gæld til banker	0	12.946.033	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.651.543	2.275.027	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	40.000.000	0	40.000.000	5.713.887
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.319.576	372.454	0	0
	Anden gæld	22.756.753	1.610.892	27.624	26.500
	Periodeafgrænsningsposter	0	58.335	0	0
		<u>87.797.074</u>	<u>26.138.492</u>	<u>40.027.624</u>	<u>5.740.387</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>294.835.893</b>	<b>212.538.875</b>	<b>40.027.624</b>	<b>5.740.387</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>464.568.790</b>	<b>379.153.968</b>	<b>183.163.572</b>	<b>146.967.606</b>

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

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

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern			
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.100.000	122.781.197	2.500.000	127.381.197
Overført via resultatdisponering	0	13.846.022	6.000.000	19.846.022
Udloddet udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-3.500.000	-3.500.000
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>2.100.000</b>	<b>136.627.219</b>	<b>2.500.000</b>	<b>141.227.219</b>
Overført via resultatdisponering	0	3.308.729	8.100.000	11.408.729
Udloddet udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-7.000.000	-7.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>2.100.000</b>	<b>139.935.948</b>	<b>1.100.000</b>	<b>143.135.948</b>

kr.	Modervirksomhed				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
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
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>2.100.000</b>	<b>130.492.759</b>	<b>6.134.460</b>	<b>2.500.000</b>	<b>141.227.219</b>
Overført via resultatdisponering	0	11.729.559	-8.420.830	8.100.000	11.408.729
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-10.000.000	10.000.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-7.000.000	-7.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>2.100.000</b>	<b>132.222.318</b>	<b>7.713.630</b>	<b>1.100.000</b>	<b>143.135.948</b>

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen A/S for 2023 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 tilknyttede virksomheders 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 %

#### Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

##### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

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

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

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

## 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 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 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

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats 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 nettorealisationsværdien.

##### 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## 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		
	2023	2022	2023	2022	
<b>2 Personaleomkostninger</b>					
Lønninger	7.082.598	7.020.717	0	0	
Pensioner	692.608	712.206	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	91.283	94.530	0	0	
Andre personaleomkostninger	262.557	163.355	0	0	
	<u>8.129.046</u>	<u>7.990.808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	10	11	0	0	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	473.500	27.102	0	0	
Andre finansielle omkostninger	5.976.986	3.688.394	507.048	121.542	
	<u>6.450.486</u>	<u>3.715.496</u>	<u>507.048</u>	<u>121.542</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.019.576	2.632.454	-90.491	-31.289	
Årets regulering af udskudt skat	1.209.075	3.053.701	0	0	
	<u>3.228.651</u>	<u>5.686.155</u>	<u>-90.491</u>	<u>-31.289</u>	
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>					
			Koncern		
			Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023			279.662.230	833.145	280.495.375
Tilgang i årets løb			86.338.179	0	86.338.179
Afgang i årets løb			-20.109.551	0	-20.109.551
Kostpris 31. december 2023			<u>345.890.858</u>	<u>833.145</u>	<u>346.724.003</u>
Opskrivninger 1. januar 2023			98.349.941	0	98.349.941
Årets opskrivning			4.716.147	0	4.716.147
Opskrivninger 31. december 2023			<u>103.066.088</u>	<u>0</u>	<u>103.066.088</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023			0	542.205	542.205
Årets afskrivninger			0	100.715	100.715
Af- og nedskrivninger 31. december 2023			<u>0</u>	<u>642.920</u>	<u>642.920</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>			<u>448.956.946</u>	<u>190.225</u>	<u>449.147.171</u>

## 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 7,5%(2022: 7,6%korrigeret for solgte ejendomme) for erhvervsejendomme og 6,5%(2022: 6,2% for boligejendomme. Selskabets erhvervsejendomme er fortrinsvis beliggende i Odense og omfatter både kontor, logistik og detail mv. (ca. 76%af den samlede ejendomsværdi er erhverv). Boligejendommene ligger fordelt over primært øst og sydfyn (ca. 24%af den samlede ejendomsværdi er bolig).

Erhvervsejendommene kan opdeles i erhvervsejendomme som er udlejet (223.175 t.kr.), hvor værdiansættelsen baserer sig på aktuel leje (ca. 98%) og skønnet leje for uudlejede lokaler (ca. 2%) og to erhvervsejendomme med en samlet dagsværdi på 98.121 t.kr. som henholdsvis er under opførelse og under ombygning, hvor der pt. er indgået lejeaftaler svarende til ca. 73%af den lejeindtægt der er indregnet i værdiansættelsen. Byggerierne ventes afsluttet i 2024.

Endelig er der pr. 31. december 2023 overtaget en ejendom for 20.500 t.kr. som er indregnet til kostpris som estimeret for dagsværdien.

Lejen i boligejendomme svarer til aktuel leje i udlejede lejemål bortset fra ca. 2%af lejeindtægten i værdiansættelsen som baserer sig på skønnet leje i uudlejede lejemål.

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 448.957 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 30.850 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%point vil medføre en stigning i dagsværdien på 35.484 t.kr.

Følsomheden er opgjort eksklusiv ejendom overtaget 31. december 2023.

## 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 2023	16.443.558
Kostpris 31. december 2023	16.443.558
Værdireguleringer 1. januar 2023	130.492.759
Udloddet udbytte	-10.000.000
Årets opskrivninger	11.729.559
Værdireguleringer 31. december 2023	132.222.318
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>148.665.876</b>

#### Modervirksomhed

##### Tilknyttede virksomheder

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u> <u>kr.</u>	<u>Resultat</u> <u>kr.</u>
BoligGruppen Fyn A/S	Odense	100,00 %	22.615.256	159.849
BoligGruppen Erhverv A/S	Odense	100,00 %	66.204.656	8.187.919
Royal Centret, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	13.619.266	815.648
BG Byg Odense A/S	Odense	100,00 %	549.519	61.307
Tech Town Odense A/S	Odense	100,00 %	45.677.180	2.504.836

#### 8 Selskabskapital

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

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

##### Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 165.005 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

##### Andre økonomiske forpligtelser

##### Koncern

Koncernen har leasingforpligtelser med i alt 46 t.kr. (2022: 17 t.kr.), som omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler med en resterende kontaktsperiode på 3 måneder.

Koncernen har lejeforpligtelser med i alt 276 t.kr. (2022: 515 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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 203.141 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 428.457 t.kr.

Der er tinglyst yderligere lån i koncernens ejendomme med en samlet restgæld på 2.901 t.kr. (2022: 2.821 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 39.400 t.kr. med sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på 125.485 t.kr., til sikkerhed for selskabets trækingsret i pengeinstitutter.

##### Modervirksomhed

Til sikkerhed for indestående i pengeinstitutter, 6.193 t.kr. er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, 203.141 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Michael Vinther

### Bestyrelse

På vegne af: Boliggruppen A/S

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-02-09 12:32:22 UTC



## Michael Vinther

### Dirigent

På vegne af: Boliggruppen A/S

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-02-09 12:33:17 UTC



## Jesper Sondrup Rosener

### Bestyrelse

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 3caf232c-b9e0-41c5-a0e2-8e0d223253e6

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-09 14:58:20 UTC



## Rune Bech Kjældgaard

### Bestyrelse

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 2b5d07cc-a2cd-43ad-84ee-ff9855b75c57

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-09 16:23:57 UTC



## Jacob Raffnsøe Petz

### Direktør

På vegne af: Boliggruppen A/S

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-09 17:36:14 UTC



## Kristian Knag Nielsen

### Bestyrelse

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 362045a0-4107-42fa-ac9b-79f08ab4fddb

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-02-09 20:39:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: VHMEN-JXAFP-KB02Q-C647O-B63BE-UJH3D

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 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Kristian Eidnes Andersen

### Bestyrelse

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: 532b2347-17bf-406a-975a-8fa731a7c311

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-02-10 06:57:13 UTC



## Jens Physant Brok

### Bestyrelse

På vegne af: Boliggruppen A/S

Serienummer: d340c105-9d72-4361-8ce6-56a6ebb1c8c8

IP: 185.125.xxx.xxx

2024-02-11 10:27:32 UTC



## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-11 13:52:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: VHMEN-JXAFP-KB02Q-C647O-B63BE-UJH3D

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**