

BoligGruppen A/S

Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M
CVR 18 26 28 78

Årsrapport 2021



Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3. februar 2022

Dirigent:

Michael Vinther

 BoligGruppen
skaber rum for fremtiden



TECH TOWN
ODENSE
Home for tech stars

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 2021.

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

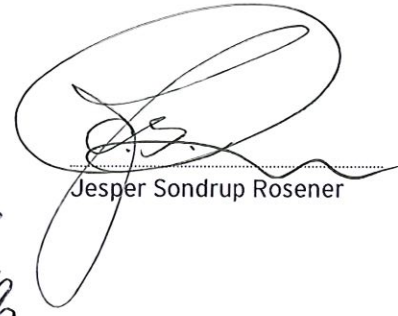
Odense, den 3. februar 2022

Direktion:



Carsten Skov

Bestyrelse:


Michael Vinther
formand
Jesper Sondrup Rosener
Carsten Skov
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugerne 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 3. februar 2022
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	Michael Vinther, formand Jesper Sondrup Rosener Carsten Skov Poul Herlev Lorentzen
Direktion	Carsten Skov
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Bruttofortjeneste/ bruttotab	22.954	18.898	15.395	15.275	16.545
Resultat af primær drift	20.374	21.603	23.510	24.450	17.779
Finansielle poster	-3.421	-3.146	-2.724	-3.178	-2.464
Resultat før skat	19.205	18.457	14.389	21.276	15.316
Årets resultat	14.977	14.393	11.147	16.611	11.806
Anlægsaktiver	362.444	352.355	308.279	289.550	258.107
Omsætningsaktiver	329	943	7.464	2.411	22.083
Aktiver i alt (balancesum)	362.773	353.298	315.743	291.961	280.190
Investering i materielle anlægsaktiver	11.441	37.222	37.258	45.918	12.976
Egenkapital	127.381	117.404	105.011	93.864	89.014
Langfristede gældsforpligtelser	182.463	149.497	131.313	134.429	143.395
Nøgletal					
Sollicitetsgrad	35,1 %	33,2 %	33,3 %	32,1 %	31,1 %
Egenkapitalforrentning	12,2 %	12,9 %	11,2 %	18,2 %	13,7 %
Gældsrente	1,8 %	1,8 %	1,7 %	2,0 %	1,4 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	10	10	11	11	9

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Gennem optimering af porteføljen skal der skabes en værditilvækst og sikres en stabil driftsindtjening. Investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme, hvor det vurderes at der kan foretages værdiskabende udvikling, 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 2021.

Koncernen opnåede i 2021 et resultat på 19.205 t.kr. før skat mod 18.457 t.kr. i 2020 svarende til en vækst i resultatet på 4%. Resultatet er stort set i overensstemmelse med forventningerne og 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 8,9% når der samtidigt tages højde for værdireguleringer på ejendommene.

Vi har på trods af de påvirkninger som især COVID-19 har medført oplevet særdeles stabile erhvervslejemål i vores portefølje på vores eksisterende lejemål. Vi har løbende opretholdt den tætte dialog med vores erhvervslejere, og har kun i meget begrænset omfang måttet indgå økonomiske supportaftaler for derved at hjælpe dem igennem en vanskelig tid.

I årets slutning har vi endvidere haft succes med at få udlejet de sidste arealer i kontorfællesskabet Titan, således denne ejendom fremstår med lejekontrakter på alle arealer. Vi har ligeledes generelt oplevet efterspørgsel efter vores erhvervslejemål fra både eksisterende og nye erhvervslejere, hvilket har resulteret i at vi ved årets udgang har nået en for os historisk lav tomgangsprocent, nemlig 2,6% på erhvervsarealerne.

Vi har i det forløbne år opretholdt stort fokus på drift og udvikling af vores eksisterende portefølje. Vores strategiske fokus og holistiske tilgang til ejendomssegmentet har også i 2021 vist sig positivt på årsresultatet. Udviklingen samt udnyttelsen af potentialerne i vores ejendomme er lykkedes til gavn for såvel nye og bestående lejere, som os selv.

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

For at eliminere en del af koncernens finansielle risiko, har vi på baggrund af det meget lave renteniveau foretaget konvertering af variabelt forrentet gæld til fast forrentet gæld for at imødekomme mulige risici på sigt. Den fastforrentede del af gælden udgør nu ca. 67%

Investeringer

Koncernen har i regnskabsåret opretholdt strategien omkring investering og udvikling i såvel erhvervsjendomme som boligejendomme.

Vi har fastholdt vores fokus på erhvervsområdet Tech Town Odense, som er området beliggende centralt omkring Billedskærervej og Stærmosegårdsvej i Odense M, og som omfatter såvel eksisterende ejendomme som fremtidige nybyggerier. Vi har i området yderligere byggeretter, hvor vi har igangsat udviklingen af projekter med henblik på dels opførelse af yderligere et kontorfællesskab, samt udvikling af hele området så dette vil fremstå som ét samlet område.

Ledelsesberetning

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

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

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

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Generelle risici:

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

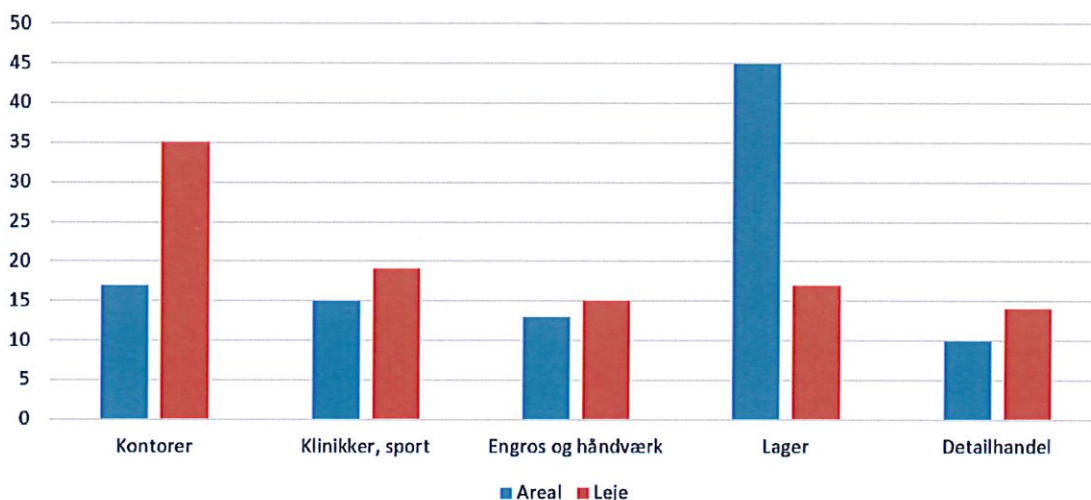
Potentielle afvigelser ved måling og indregning

De væsentligste aktiver i koncernen består af investeringsejendomme, dels som anlægsbeholdning og dels med salg for øje.

Investorer har fortsat i stort omfang fokus på bl.a. Odense og de større byer på Fyn, lokaliteter hvor koncernen er repræsenteret med sin portefølje. Værdiansættelsen af porteføljen er således konservativt vurderet og baserer sig på et gennemsnitligt afkast på ca. 8,2 % på erhvervsjendomme og 6,2 % for boligejendomme, hvilket er på niveau med tidligere år.

Ved vurderingen af værdiansættelsen indgår ligeledes en screening af lejersammensætningen og denne kan for erhvervslejemålenes vedkommende i hovedgrupper inddeles således:

Lejersammensætning i %



Ledelsesberetning

På baggrund af denne sammensætning, vurderes at risikoen for lejetab er begrænset i forhold til den aktuelle markedssituation og i forhold til de brancher, som er hårdest ramt som en konsekvens af COVID-19.

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

Disse kilder sammen med informationer fra mæglerbranchen, vores iagttagelser samt den enkelte ejendoms forhold danner grundlaget for afkastprocenten for den enkelte ejendom.

Finansielle risici:

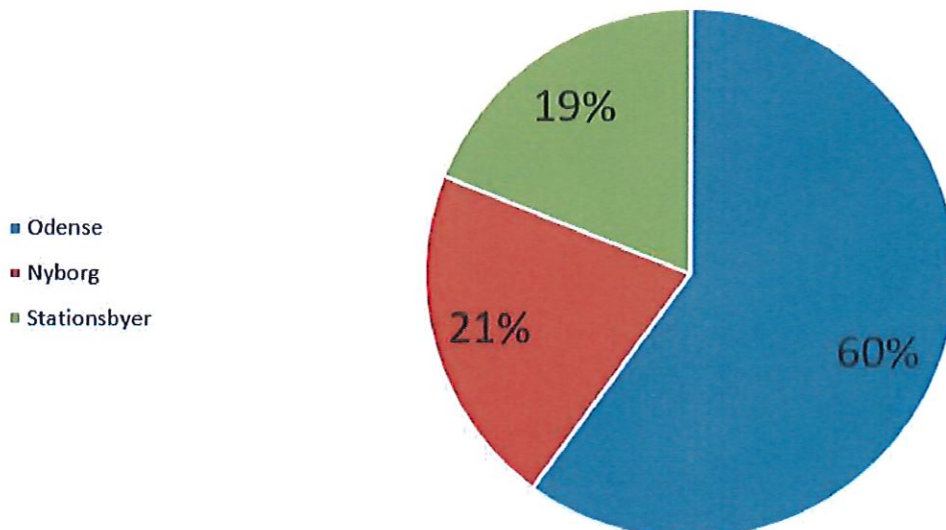
Koncernen finansierer ejendommene med realkreditbelåning på færdigudviklede projekter og disse er for den største dels vedkommende nu omlagt til fastforrentede lån. Igangværende projekter finansieres med variabelt forrentede kreditter. Belåningsgraden udgør samlet i gennemsnit alene godt 50 % af ejendommens værdi.

Hertil består 67 % af koncernens realkreditbelåning af fastforrentede lån, og koncernens rentefølsomhed vurderes derfor at være minimal.

Porteføljesammensætning

Koncernen ejer ultimo 2021 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.

Porteføljesammensætning, målt på dagsværdi, fordelt på beliggenhed ultimo 2021



Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

CSR - samfundsansvar, social ansvarlighed, bæredygtighed

BoligGruppen ser CSR-arbejdet som et område, der kan bidrage til at styrke kundernes, medarbejdernes og samarbejdspartneres oplevelse af BoligGruppen som en ansvarlig og troværdig virksomhed.

Samfundsansvar

BoligGruppen agerer alene på det danske marked, og overholder her alle relevante lovregulerede områder. BoligGruppen bidrager således både direkte og indirekte i overholdelse af koncernens samfundsmæssige forpligtelser.

I tillæg hertil bidrager BoligGruppen til en række kulturelle foreninger og klubber, bl.a. Odense Håndbold, OB, H.C. Andersen Festivals og kulturhuset Bastionen.

Social ansvarlighed

BoligGruppen har det som en naturlig del af forretningsdriften, at udvise ansvar overfor vores kunder, samfundet og øvrige interessegrupper. Vores måde at udøve vores aktiviteter på, har betydning for ikke blot kunder og medarbejdere, men også brugere, leverandører, andre samarbejdspartnere, relevante myndigheder, organisationer og øvrige interessenter. Vi stræber efter på alle måder at udvise respekt for vores interessegrupper.

BoligGruppen ønsker at sikre et tilfredsstillende og tidsaktuelt arbejdsmiljø, dette gælder såvel det fysiske som det psykiske arbejdsmiljø. Vi er en arbejdsplads, hvor der er gensidig respekt for hinanden og arbejdsglæde og trivsel er grundlæggende forudsætninger for at vi kan "skabe rum for fremtiden" for vore kunder

Bæredygtighed

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

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

I forbindelse med projektering af nybyggerier og renovering af eksisterende ejendomme indgår energiforbrug og besparelser med vedvarende større vægt. Det har selv sagt 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 væsentligt.

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 2022 har budt på en fortsat efterspørgsel på erhvervslejemål og tomgangen forventes derfor fastholdt på et lavt niveau. Koncernen har udviklet en række af de ejendomme, som er blevet erhvervet som tomme og denne udvikling forventes at fortsætte i 2022. Koncernen har ligeledes en pipeline af nye potentielle udviklingsprojekter.

På denne baggrund og med det fundament der i øvrigt er lagt i 2021, markedets generelle udvikling og det aktuelle fortsat lave renteniveau, forventes en aktivitet og et resultat i 2022 på samme niveau og dermed en styrkelse af selskabets kapitalgrundlag.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	22.953.785	18.898.297	-253.124	-52.822
2	Personaleomkostninger	-6.972.626	-6.048.661	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-278.420	-337.694	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	15.702.739	12.511.942	-253.124	-52.822
	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	6.923.196	9.091.326	0	0
	Resultat før finansielle poster	22.625.935	21.603.268	-253.124	-52.822
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	15.148.722	14.300.333
3	Finansielle indtægter	337.889	291.497	282.071	519.315
4	Finansielle omkostninger	-3.759.043	-3.437.702	-249.368	-347.226
	Resultat før skat	19.204.781	18.457.063	14.928.301	14.419.600
5	Skat af årets resultat	-4.227.988	-4.063.702	48.492	-26.239
	Årets resultat	14.976.793	14.393.361	14.976.793	14.393.361
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			2.500.000	2.500.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret			2.500.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			15.073.722	14.300.333
	Overført resultat			-5.096.929	-2.406.972
				14.976.793	14.393.361

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
6		Immaterielle anlægsaktiver			
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver			
		0	101.393	0	0
		0	101.393	0	0
7		Materielle anlægsaktiver			
8		Investeringsejendomme			
		361.911.329	351.947.982	0	0
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	533.056	305.672	0
		362.444.385	352.253.654	0	0
9		Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
		0	0	126.979.360	111.905.638
		0	0	126.979.360	111.905.638
		Anlægsaktiver i alt			
		362.444.385	352.355.047	126.979.360	111.905.638
		Omsætningsaktiver			
		Tilgodehavender			
		Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (Cash-pool)			
		0	0	551.095	16.549.505
		Tilgodehavende selskabsskat			
		0	0	48.492	0
		Andre tilgodehavender			
		328.782	942.731	0	0
		328.782	942.731	599.587	16.549.505
		Likvide beholdninger			
		0	332	0	0
		Omsætningsaktiver i alt			
		328.782	943.063	599.587	16.549.505
		AKTIVER I ALT			
		362.773.167	353.298.110	127.578.947	128.455.143

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern			
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	2.100.000	100.911.043	2.000.000	105.011.043
Overført via resultatdisponering	0	11.893.361	2.500.000	14.393.361
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 1. januar 2021	2.100.000	112.804.404	2.500.000	117.404.404
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 31. december 2021	2.100.000	122.781.197	2.500.000	127.381.197

kr.	Modervirksomhed				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	2.100.000	81.161.747	19.749.296	2.000.000	105.011.043
Overført via resultatdisponering	0	14.300.333	-2.406.972	2.500.000	14.393.361
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
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 31. december 2021	2.100.000	110.535.802	12.245.395	2.500.000	127.381.197

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Indtægter fra salg af omsætningsejendomme, indregnes i nettoomsætningen, når overgange af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

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

Materielle anlægsaktiver

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. Forretningsstatserne 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 dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Nøgletal

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

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	5.974.596	5.250.115	0	0
Pensioner	658.622	586.695	0	0
Andre omkostninger til social sikring	87.551	77.143	0	0
Andre personaleomkostninger	251.857	134.708	0	0
	<u>6.972.626</u>	<u>6.048.661</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	327.321
Andre finansielle indtægter	337.889	291.497	282.071	191.994
	<u>337.889</u>	<u>291.497</u>	<u>282.071</u>	<u>519.315</u>
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	248.258	337.226	248.258	337.226
Andre finansielle omkostninger	3.510.785	3.100.476	1.110	10.000
	<u>3.759.043</u>	<u>3.437.702</u>	<u>249.368</u>	<u>347.226</u>
5 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.862.052	2.064.486	-48.492	26.239
Årets regulering af udskudt skat	2.365.936	1.999.216	0	0
	<u>4.227.988</u>	<u>4.063.702</u>	<u>-48.492</u>	<u>26.239</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver				
kr.			Koncern	
Kostpris 1. januar 2021			<u>Erhvervede immaterielle anlægsaktiver</u>	
			304.177	
Kostpris 31. december 2021			<u>304.177</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021			202.784	
Årets afskrivninger			<u>101.393</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021			<u>304.177</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021			<u>0</u>	

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	272.475.770	932.745	273.408.515
Tilgang i årets løb	10.951.096	489.459	11.440.555
Afgang i årets løb	-7.910.945	-430.059	-8.341.004
Kostpris 31. december 2021	275.515.921	992.145	276.508.066
Opskrivninger 1. januar 2021	79.472.212	0	79.472.212
Årets opskrivning	8.746.576	0	8.746.576
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-1.823.380	0	-1.823.380
Opskrivninger 31. december 2021	86.395.408	0	86.395.408
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	627.073	627.073
Årets afskrivninger	0	177.026	177.026
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	-214.090	-214.090
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-130.920	-130.920
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	459.089	459.089
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	361.911.329	533.056	362.444.385

8 Investeringsejendomme

Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 8,2 % (2020: 8,0 %) for erhvervsejendomme og 6,2 % (2020: 6,2 %) for boligejendomme. Selskabets erhvervsejendomme er fortrinsvis beliggende i Odense og omfatter både kontor, logistik og detail mv. (ca. 71 % af den samlede ejendomsværdi er erhverv). Boligejendommene ligger fordelt over primært øst og sydfyn (ca. 29 % af den samlede ejendomsværdi er bolig).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 361.911 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 22,5 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 26,0 mio. kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Moder- virksomhed Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2021	16.443.558
Kostpris 31. december 2021	16.443.558
Værdireguleringer 1. januar 2021	95.462.080
Udloddet udbytte	-75.000
Årets opskrivninger	15.148.722
Værdireguleringer 31. december 2021	110.535.802
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	126.979.360

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
BoligGruppen Fyn A/S	Odense	100,00 %	21.626.561	934.184
BoligGruppen Erhverv A/S	Odense	100,00 %	42.894.512	3.074.393
Casa Fyn ApS	Odense	100,00 %	3.121.365	1.697.470
Royal Centret, Nyborg ApS	Odense	100,00 %	10.492.387	1.545.635
Stærmosegårdvej Odense ApS	Odense	100,00 %	3.542.168	661.750
Hinderupgård ApS	Odense	100,00 %	5.107.543	730.617
BG Byg Odense A/S	Odense	100,00 %	487.274	-17.793
Tech Town Odense A/S	Odense	100,00 %	39.707.552	6.522.466

10 Selskabskapital

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

11 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 142.285 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Koncern

Som led i koncernens almindelige forretningsprocedure er der stillet garantier overfor tredjemand. Garantier udgør pr. 31. december 2021 1.015 t.kr.

Andre økonomiske forpligtelser

Koncern

Koncernen har leasingforpligtelser med i alt 17 t.kr. (2020: 36 t.kr.), som omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler med en resterende kontaktsperiode på 3,5 måneder.

Koncernen har lejeforpligtelser med i alt 75 t.kr. (2020: 145 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.

13 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 183.443 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 361.911 t.kr.

Der er tinglyst yderligere lån i koncernens ejendomme med en samlet restgæld på 2.896 t.kr. (2020: 3.063 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 84.543 t.kr., til sikkerhed for selskabets trækingsret i pengeinstitutter.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for datterselskabernes gæld til pengeinstitutter, 12.627 t.kr. er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for datterselskabers gæld til realkreditinstitutter, 183.443 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.