


BoligGruppen A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

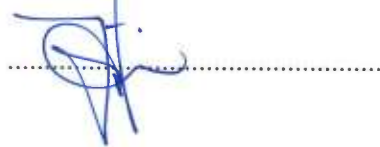
CVR-nr. 24 21 27 93



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. februar 2016

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	12
Andre driftsomkostninger	12
Finansielle indtægter	12
Finansielle omkostninger	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	13
Aktiekapital	13
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	14
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	14
Nærtstående parter	14

Oplysninger om selskabet

Navn	BoligGruppen A/S
Adresse, postnr., by	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
CVR-nr.	24 21 27 93
Stiftet	5. maj 1979
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.boliggruppen.dk
E-mail	mail@boliggruppen.dk
Telefon	65 98 19 80
Bestyrelse	Jesper Hauschildt, formand Jesper Sondrup Rosener Carsten Skov
Direktion	Carsten Skov
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 244.882 mod kr. 192.787 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 14.760.512.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat på basis af et afkast på 7,25 - 8%, som er på niveau med 2014. Det gennemsnitlige afkast er 7,9 % (2014: 8,1%), dvs. lidt under 2014.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for BoligGruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2016

Direktionen:

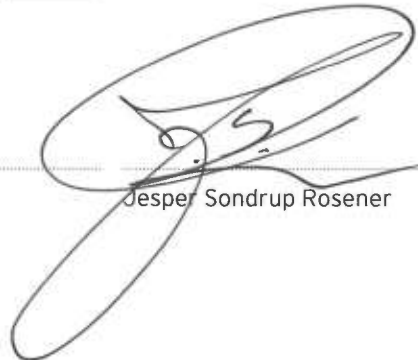


Carsten Skov

Bestyrelsen:



Jesper Hauschildt
formand



Jesper Sondrup Rosener



Carsten Skov

Til kapitalejerne i BoligGruppen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BoligGruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udføre et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

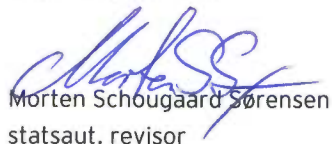
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 4. februar 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	6.775.851	3.807.394
2 Personaleomkostninger	-3.461.527	-2.514.926
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-26.304	-75.545
3 Andre driftsomkostninger	0	-7.460
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.029.576	232.027
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>-227.397</u>	<u>-231.650</u>
Resultat af primær drift	1.031.047	1.209.840
4 Finansielle indtægter	375.045	239.204
5 Finansielle omkostninger	<u>-1.045.354</u>	<u>-1.195.803</u>
Resultat før skat	360.738	253.241
6 Skat af årets resultat	<u>-115.856</u>	<u>-60.454</u>
Årets resultat	<u>244.882</u>	<u>192.787</u>
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.500.000	0
Overført resultat	<u>-2.255.118</u>	<u>192.787</u>
	<u>244.882</u>	<u>192.787</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	51.949.458	57.924.622
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>81.084</u>	<u>107.388</u>
7 Materielle anlægsaktiver	<u>52.030.542</u>	<u>58.032.010</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>52.030.542</u>	<u>58.032.010</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.613.600	2.523.456
Andre tilgodehavender	<u>15.269</u>	<u>499.225</u>
Tilgodehavender	<u>4.628.869</u>	<u>3.022.681</u>
Likvide beholdninger	<u>198.745</u>	<u>64.629</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.827.614</u>	<u>3.087.310</u>
Aktiver i alt	<u><u>56.858.156</u></u>	<u><u>61.119.320</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
8 Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	11.760.512	14.015.630
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
Egenkapital i alt	14.760.512	14.515.630
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.972.198	2.413.333
Hensatte forpligtelser i alt	1.972.198	2.413.333
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	36.202.812	40.055.581
Anden gæld	1.836.063	2.185.100
9 Langfristede gældsforpligtelser	38.038.875	42.240.681
9 Kortfristet del af langfristet gæld	701.211	981.686
Gæld til banker	3.752	130.048
Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.624	133.245
Skyldig selskabsskat	556.991	19.143
Anden gæld	678.993	685.554
Kortfristede gældsforpligtelser	2.086.571	1.949.676
Gældsforpligtelser i alt	40.125.446	44.190.357
Passiver i alt	56.858.156	61.119.320

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1/1 2014	500.000	13.822.843	3.000.000	17.322.843
Betalt udbytte			-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering		192.787	0	192.787
Egenkapital pr. 1/1 2015	500.000	14.015.630	0	14.515.630
Årets resultat, jf. resultatdisponering		-2.255.118	2.500.000	244.882
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>500.000</u>	<u>11.760.512</u>	<u>2.500.000</u>	<u>14.760.512</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger:

Ejendomsomkostninger omfatter vedligehold, ejendomsskatter, forsikring mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre 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 mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forretningsatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der foretages lineære afskrivninger på driftsmidler baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Brugstid Materiel og inventar 3-5 år, Restværdi 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 afskrivninger.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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.

Gæld til kreditinstitutter

Prioritetsgæld og gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
2. Personalemkostninger		
Personalemkostninger er opgjort således:		
Lønninger	2.907.466	2.048.317
Pensioner	368.136	276.098
Andre omkostninger til social sikring	37.185	30.478
Andre personaleomkostninger	<u>148.740</u>	<u>160.033</u>
	<u>3.461.527</u>	<u>2.514.926</u>
3. Andre driftsomkostninger		
Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af materielle anlægsaktiver.		
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	77.580	131.840
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	185.070	0
Andre finansielle indtægter	<u>112.395</u>	<u>107.364</u>
	<u>375.045</u>	<u>239.204</u>
5. Finansielle omkostninger		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	203.725
Andre finansielle omkostninger	<u>1.045.354</u>	<u>992.078</u>
	<u>1.045.354</u>	<u>1.195.803</u>
6. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	556.991	19.143
Årets regulering af udskudt skat	<u>-441.135</u>	<u>41.311</u>
	<u>115.856</u>	<u>60.454</u>

7. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2015	42.810.269	131.500	42.941.769
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>42.810.269</u>	<u>131.500</u>	<u>42.941.769</u>
Værdiregulering til dagsværdi			
Saldo pr. 1/1 2015	11.168.765		11.168.765
Årets værdiregulering til dagsværdi	-2.029.576		-2.029.576
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015	<u>9.139.189</u>		<u>9.139.189</u>
Af- og nedskrivninger			
Saldo pr. 1/1 2015		24.112	24.112
Årets afskrivninger		26.304	26.304
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u>50.416</u>	<u>50.416</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>51.949.458</u>	<u>81.084</u>	<u>52.030.542</u>

8. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 500.000 de seneste 5 år.

9. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 32.121.641 senere end 5 år fra balancedagen.

Selskabets anden langfristede gæld består af deposita og forudbetalt leje vedrørende udlejningsejendommene.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.039 tkr. (2014: 39.987 tkr.), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 51.949 tkr. (2014: 57.924 tkr.) Selskabet har herudover stillet sikkerhed med et ejerpantebrev på 5.000 tkr. til selskabets pengeinstitutter.

11. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sarica Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler i alt tkr. 650 med en resterende kontraktperiode på 30 måneder.

12. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
BoligGruppen Fyn A/S	Odense	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
BoligGruppen Fyn A/S	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M