

BoligGruppen Erhverv A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

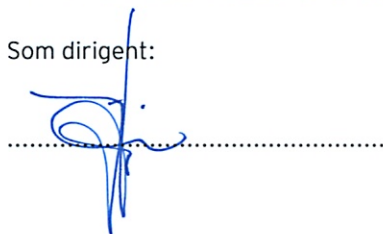
CVR-nr. 29 31 20 60



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
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Andre driftsomkostninger	12
Finansielle omkostninger	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	12
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13
Nærtstående parter	13

Oplysninger om selskabet

Navn	BoligGruppen Erhverv A/S
Adresse, postnr., by	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
CVR-nr.	29 31 20 60
Stiftet	1. januar 2006
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 5.257.983 mod kr. 4.608.232 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 24.883.062.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et afkast på 8-9 %. Det gennemsnitlige afkast er 8,17 % (2014: 8,07%).

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

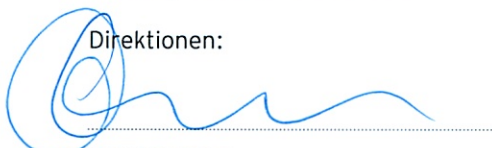
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

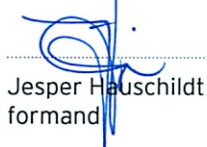
Odense, den 4. februar 2016

Direktionen:

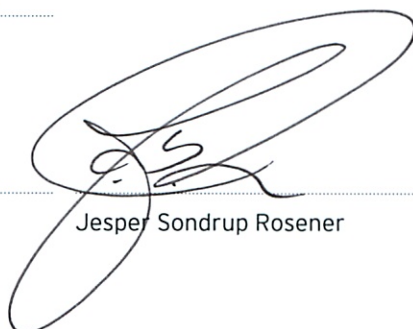


Carsten Skov

Bestyrelsen:



Jesper Hauschildt
formand



Jesper Sondrup Rosener



Carsten Skov

Til kapitalejerne i BoligGruppen Erhverv A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BoligGruppen Erhverv 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 udarbejde 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	4.085.795	3.304.279
Personaleomkostninger	-79.624	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-43.400	0
2 Andre driftsomkostninger	0	-160.922
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.546.104	4.946.568
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	77.217	-538.485
Resultat af primær drift	8.586.092	7.551.440
Finansielle indtægter	4.692	93.249
3 Finansielle omkostninger	-1.808.435	-1.653.962
Resultat før skat	6.782.349	5.990.727
4 Skat af årets resultat	-1.524.366	-1.382.495
Årets resultat	<u>5.257.983</u>	<u>4.608.232</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>5.257.983</u>	<u>4.608.232</u>
	<u>5.257.983</u>	<u>4.608.232</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	103.882.278	88.711.669
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>202.600</u>	<u>0</u>
5 Materielle anlægsaktiver	<u>104.084.878</u>	<u>88.711.669</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>104.084.878</u>	<u>88.711.669</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.185.754	73.958
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.335</u>	<u>32.000</u>
Tilgodehavender	<u>2.188.089</u>	<u>105.958</u>
Likvide beholdninger	<u>1.107.212</u>	<u>1.228.516</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.295.301</u>	<u>1.334.474</u>
Aktiver i alt	<u><u>107.380.179</u></u>	<u><u>90.046.143</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	<u>23.383.062</u>	<u>18.125.079</u>
Egenkapital i alt	<u>24.883.062</u>	<u>19.625.079</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>6.319.632</u>	<u>5.284.003</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.319.632</u>	<u>5.284.003</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	48.677.457	47.519.063
Anden gæld	<u>2.219.964</u>	<u>2.109.439</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser	<u>50.897.421</u>	<u>49.628.502</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	2.142.374	1.930.779
Gæld til banker	13.305.130	9.036.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.470.958	1.269.990
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.754.260	1.993.641
Skyldig selskabsskat	488.737	438.196
Anden gæld	<u>2.118.605</u>	<u>839.262</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>25.280.064</u>	<u>15.508.559</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>76.177.485</u>	<u>65.137.061</u>
Passiver i alt	<u>107.380.179</u>	<u>90.046.143</u>

Egenkapitaloppførelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1/1 2014	1.500.000	13.516.847	15.016.847
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>4.608.232</u>	<u>4.608.232</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	1.500.000	18.125.079	19.625.079
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>5.257.983</u>	<u>5.257.983</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u><u>1.500.000</u></u>	<u><u>23.383.062</u></u>	<u><u>24.883.062</u></u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Erhverv 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

Nettoomsætningen 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.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen og fradrag af forventet scrapværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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. Forretningssatserne 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.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjensten og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjensten eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger eller indtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 acontoskatte.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af investeringsejendomme.

	2015 kr.	2014 kr.
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	66.440	114.560
Andre finansielle omkostninger	<u>1.741.995</u>	<u>1.539.402</u>
	<u><u>1.808.435</u></u>	<u><u>1.653.962</u></u>
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	488.737	438.196
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.035.629</u>	<u>944.299</u>
	<u><u>1.524.366</u></u>	<u><u>1.382.495</u></u>

5. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2015	63.565.716	0	63.565.716
Tilgang i årets løb	12.324.505	246.000	12.570.505
Afgang i årets løb	<u>-1.700.000</u>	0	<u>-1.700.000</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u><u>74.190.221</u></u>	<u><u>246.000</u></u>	<u><u>74.436.221</u></u>
Værdiregulering til dagsværdi			
Saldo pr. 1/1 2015	25.145.953		25.145.953
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>4.546.104</u>		<u>4.546.104</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015	<u><u>29.692.057</u></u>		<u><u>29.692.057</u></u>
Af- og nedskrivninger			
Årets afskrivninger		<u>43.400</u>	<u>43.400</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u><u>43.400</u></u>	<u><u>43.400</u></u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u><u>103.882.278</u></u>	<u><u>202.600</u></u>	<u><u>104.084.878</u></u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 38.327.714 (2014 : 38.510.689 kr.) senere end 5 år fra balancedagen.

Langfristet anden gæld omfatter deposita og forudbetalt leje.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør kr. 103.882.278 (2013: 88.711.669 kr.).

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er der stillet ejerpantebreve på nominelt 22.900.000 kr. med pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 103.882.278 kr. (2014: 88.711.669 kr.)

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået en betinget købsaftale på købet af en ejendom pr. den 1. juli 2016 for 5.300 tkr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Sarica Holding koncernen 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 2012 eller senere.

9. 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