

BoligGruppen Erhverv A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 29 31 20 60

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2021

Dirigent:

.....
Michael Vinther





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BoligGruppen Erhverv A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

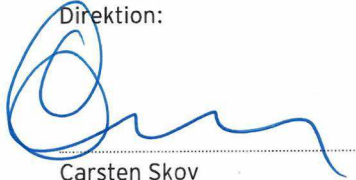
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

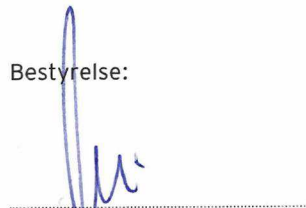
Odense, den 4. februar 2021

Direktion:

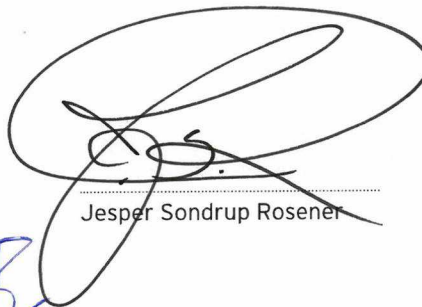


Carsten Skov

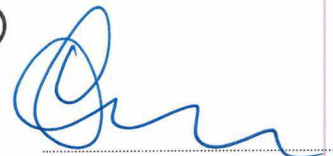
Bestyrelse:



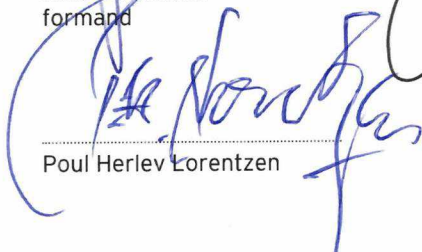
Michael Vinther
formand



Jesper Sondrup Rosener



Carsten Skov



Poul Herlev Lorentzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BoligGruppen Erhverv A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoligGruppen Erhverv A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

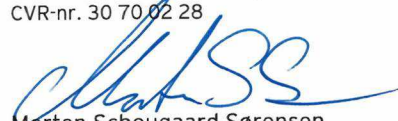
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 4. februar 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

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
E-mail	mail@boliggruppen.dk
Bestyrelse	Michael Vinther, formand Jesper Sondrup Rosener Carsten Skov Poul Herlev Lorentzen
Direktion	Carsten Skov
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 5.874 t.kr. mod et overskud på 2.845 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 39.820 t.kr. En andel af værdireguleringen på 1,8 mio. kr. er realiseret ved salg efter statusdagen.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 9,11% (2019: 9,25%).

Pr. 1. januar 2020 blev Boliggruppen Erhverv A/S fusioneret med Fyns Erhvervspark A/S med Boliggruppen Erhverv A/S som fortsættende selskab. Der er foretaget fuld tilpasning af sammenligningstal.

Udbruddet af COVID-19 fra marts 2020 har ikke påvirket selskabets drift eller værdien af selskabets ejendomme væsentligt i 2020 og ledelsen venter ikke, at det fortsatte udbrud vil have væsentlig effekt på driften eller værdien af selskabets ejendomme i 2021.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	4.485.469	2.831.654
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.772	-89.172
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.413.697	2.742.482
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.652.256	660.983
	Realiseret gevinst ved salg af investeringsejendomme	0	966.230
	Resultat før finansielle poster	8.065.953	4.369.695
	Finansielle indtægter	0	675
	Finansielle omkostninger	-534.822	-656.480
	Resultat før skat	7.531.131	3.713.890
3	Skat af årets resultat	-1.656.849	-868.830
	Årets resultat	5.874.282	2.845.060
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	5.874.282	2.845.060
		5.874.282	2.845.060

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	82.392.796	78.861.349
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>126.263</u>	<u>198.035</u>
		<u>82.519.059</u>	<u>79.059.384</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>82.519.059</u>	<u>79.059.384</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>146.299</u>	<u>144.952</u>
		<u>146.299</u>	<u>144.952</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.107.212</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>146.299</u>	<u>1.252.164</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>82.665.358</u></u>	<u><u>80.311.548</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	37.820.119	31.945.837
	Egenkapital i alt	39.820.119	33.945.837
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.086.849	5.551.195
	Hensatte forpligtelser i alt	6.086.849	5.551.195
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	24.019.094	27.688.522
	Deposita	2.203.042	2.170.644
		26.222.136	29.859.166
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.639.392	1.742.941
	Gæld til banker	0	6.902.471
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.431.165	1.475.173
	Gæld til tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	3.938.486	0
	Skyldig selskabsskat	1.121.195	545.118
	Anden gæld	1.406.016	289.647
		10.536.254	10.955.350
	Gældsforpligtelser i alt	36.758.390	40.814.516
	PASSIVER I ALT	82.665.358	80.311.548

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.500.000	27.059.040	28.559.040
Tilgang ved fusion/køb af virksomhed	500.000	1.989.983	2.489.983
Overført via resultatdisponering	0	2.845.060	2.845.060
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	51.754	51.754
Egenkapital 1. januar 2020	2.000.000	31.945.837	33.945.837
Overført via resultatdisponering	0	5.874.282	5.874.282
Egenkapital 31. december 2020	2.000.000	37.820.119	39.820.119

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Erhverv A/S for 2020 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.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger, herunder fusion, med deltagelse af virksomheder under moderselskabets bestemmende indflydelse anvendes sammenlægningsmetoden, hvor fusionen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt med fuld tilpasning af sammenligningstal.

Den gennemførte fusion med Fyns Erhvervspark A/S er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2020.

Fusionen har medført en forøgelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2019 med 2.490 t.kr., en forøgelse af balancen pr. 1. januar 2019 med 15.000 t.kr.

Årets resultat for 2019 er positivt påvirket med 935 t.kr., balancen pr. 31. december 2019 er forøget med 15.000 t.kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2019 med 3.425 t.kr.

Årets resultat for 2020 er positivt med 1.436 t.kr., balancen pr. 31. december 2020 er forøget med 15.000 t.kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2020 med 4.861 t.kr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en 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 administration, lokaler, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 5 år

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 m.v.

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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administratonselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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.

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 acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.121.195	545.118
Årets regulering af udskudt skat	535.654	323.712
	<u>1.656.849</u>	<u>868.830</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	54.298.093	445.866	54.743.959
Tilgang i årets løb	-120.809	0	-120.809
Kostpris 31. december 2020	<u>54.177.284</u>	<u>445.866</u>	<u>54.623.150</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	24.563.256	0	24.563.256
Årets opskrivning	3.652.256	0	3.652.256
Opskrivninger 31. december 2020	<u>28.215.512</u>	<u>0</u>	<u>28.215.512</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	247.831	247.831
Årets afskrivninger	0	71.772	71.772
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>	<u>319.603</u>	<u>319.603</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>82.392.796</u>	<u>126.263</u>	<u>82.519.059</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden 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 vægtede afkastkrav (9,11 % for 2020 mod 9,25 % for 2019).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 82.393 t.kr. pr. 31. december 2020. 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 4,2 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4,7 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Saldo primo	2.000.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Kapitalforhøjelse	0	500.000	0	0	0
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 14.111 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Sarica Holding koncernen med moderselskabet Sarica Holding ApS som administrationsselskab 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.

Andre økonomiske forpligtelser

Lejeforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med i alt 145 t.kr. (2019: 167 t.kr.).

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.658 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 76.893 t.kr.

Selskabet 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.

Til sikkerhed for gælden i cash-pool er der stillet ejerpantebreve på samlet 20.900 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 16.448 t.kr.