

# BoligGruppen Erhverv A/S

Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M

CVR-nr. 29 31 20 60

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2023

Dirigent:

.....  
Michael Vinther

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BoligGruppen Erhverv A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. februar 2023

Direktion:

.....  
Jacob Raffnsøe Petz

Bestyrelse:

.....  
Carsten Skov  
formand

.....  
Jesper Sondrup Rosener

.....  
Michael Vinther

.....  
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 2. februar 2023  
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	Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M
CVR-nr.	29 31 20 60
Stiftet	1. januar 2006
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.boliggruppen.dk">www.boliggruppen.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:mail@boliggruppen.dk">mail@boliggruppen.dk</a>
Bestyrelse	Carsten Skov, formand Jesper Sondrup Rosener Michael Vinther Poul Herlev Lorentzen
Direktion	Jacob Raffnsøe Petz
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 5.657 t.kr. mod et overskud på 3.074 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 48.552 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 10,01% (2021: 9,55%).

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	4.614.655	6.267.336
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-159.968	-145.227
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	4.454.687	6.122.109
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.878.506	-1.629.544
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	6.333.193	4.492.565
3	Finansielle indtægter	1.424.071	28.638
4	Finansielle omkostninger	-504.305	-579.674
	<b>Resultat før skat</b>	7.252.959	3.941.529
5	Skat af årets resultat	-1.595.651	-867.136
	<b>Årets resultat</b>	<b>5.657.308</b>	<b>3.074.393</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	0
	Overført resultat	657.308	3.074.393
		<b>5.657.308</b>	<b>3.074.393</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	80.420.240	77.828.789
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	290.940	450.906
		<u>80.711.180</u>	<u>78.279.695</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>80.711.180</u>	<u>78.279.695</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	0	6.697.749
	Andre tilgodehavender	268.312	145.809
		<u>268.312</u>	<u>6.843.558</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>268.312</u>	<u>6.843.558</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>80.979.492</u>	<u>85.123.253</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	41.551.820	40.894.512
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>48.551.820</u>	<u>42.894.512</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.808.948	6.270.936
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.808.948</u>	<u>6.270.936</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.901.569	28.851.980
	Deposita	2.249.435	2.176.818
		<u>21.151.004</u>	<u>31.028.798</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.745.602	2.386.936
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	400.223	844.988
	Gæld til tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	1.704.499	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	177.639	683.049
	Anden gæld	381.422	1.014.034
	Periodeafgrænsningsposter	58.335	0
		<u>4.467.720</u>	<u>4.929.007</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>25.618.724</u>	<u>35.957.805</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>80.979.492</u>	<u>85.123.253</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	37.820.119	0	39.820.119
Overført via resultatdisponering	0	3.074.393	0	3.074.393
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>2.000.000</b>	<b>40.894.512</b>	<b>0</b>	<b>42.894.512</b>
Overført via resultatdisponering	0	657.308	5.000.000	5.657.308
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2022</b>	<b>2.000.000</b>	<b>41.551.820</b>	<b>5.000.000</b>	<b>48.551.820</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Erhverv A/S for 2022 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 administrationsselskabet.

##### 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 salgskostninger 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.

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 base-res 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### Egenkapital

###### *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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover en direktør, som ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.

kr.	2022	2021
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	106.107	0
Andre finansielle indtægter	1.317.964	28.638
	<u>1.424.071</u>	<u>28.638</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	18.144
Andre finansielle omkostninger	504.305	561.530
	<u>504.305</u>	<u>579.674</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.057.639	683.049
Årets regulering af udskudt skat	538.012	184.087
	<u>1.595.651</u>	<u>867.136</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	51.242.821	701.645	51.944.466
Tilgang i årets løb	712.945	0	712.945
Kostpris 31. december 2022	<u>51.955.766</u>	<u>701.645</u>	<u>52.657.411</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	26.585.968	0	26.585.968
Årets opskrivning	1.878.506	0	1.878.506
Opskrivninger 31. december 2022	<u>28.464.474</u>	<u>0</u>	<u>28.464.474</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	250.739	250.739
Årets afskrivninger	0	159.966	159.966
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>410.705</u>	<u>410.705</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>80.420.240</u>	<u>290.940</u>	<u>80.711.180</u>

Der er efter regnskabsårets udløb, afhændet en ejendom for 6.800 t.kr. hvor opskrivninger på 2.626 t.kr. herved er realiseret.

#### 7 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 opgjøret 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav (10,01% for 2022 mod 9,55% for 2021). Selskabets ejendomme omfatter kontor og retail beliggende primært i Odense og for en mindre dels vedkommende på Østfyn.

Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 80.420 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 4.271 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.821 t.kr.

### 8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Saldo primo	2.000.000	2.000.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	500.000	0	0
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 13.583 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Fynske Holding koncernen med moderselskabet Fynske 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.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Lejeforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med i alt 515 t.kr. (2021: 75 t.kr.).

### 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.647 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 80.420 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 moderselskabets 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 80.420 t.kr.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jesper Sondrup Rosener

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-223239710552

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-02-03 05:47:11 UTC



## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: 41776d59-3a51-4a7c-b7c9-875873f4ace1

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-02-03 06:57:25 UTC



## Jacob Raffnsøe Petz

### Direktion

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-02-03 13:55:37 UTC



## Poul Herlev Lorentzen

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: 7311d3e5-978c-4e90-af81-28713cc690c9

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-02-04 15:37:27 UTC



## Michael Vinther

### Dirigent

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-02-06 15:03:52 UTC



## Michael Vinther

### Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-02-06 15:03:52 UTC



## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-06 15:08:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>