

BoligGruppen Erhverv A/S

Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M

CVR-nr. 29 31 20 60

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2024

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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. februar 2024

Direktion:

.....
Jacob Raffnsøe Petz

Bestyrelse:

.....
Carsten Skov
formand

.....
Jesper Sondrup Rosener

.....
Michael Vinther

.....
Jens Physant Brok

.....
Kristian Knag Nielsen

.....
Kristian Eidnes Andersen

.....
Rune Bech Kjældgaard

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 9. februar 2024
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	www.boliggruppen.dk
E-mail	mail@boliggruppen.dk
Bestyrelse	Carsten Skov, formand Jesper Sondrup Rosener Michael Vinther Jens Physant Brok Kristian Knag Nielsen Kristian Eidnes Andersen Rune Bech Kjældgaard
Direktion	Jacob Raffnsøe Petz
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 8.188 t.kr. mod et overskud på 5.657 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 66.205 t.kr.

Der henvises til note 7, hvor forudsætningerne for værdiansættelsen er beskrevet, herunder skøn og usikkerhed ved værdiansættelsen.

Selskabet er pr. 1. januar 2023 fusioneret med Casa Fyn ApS, Stærmosegårdsvej Odense ApS og Hinderupgård ApS med Boliggruppen Erhverv som det fortsættende selskab. Fusionen er gennemført efter book-value metoden uden tilpasning af sammenligningstal.

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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	7.938.354	4.614.655
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.715	-159.968
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.837.639	4.454.687
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.731.695	1.878.506
	Resultat før finansielle poster	10.569.334	6.333.193
3	Finansielle indtægter	1.242.403	1.424.071
4	Finansielle omkostninger	-1.313.745	-504.305
	Resultat før skat	10.497.992	7.252.959
5	Skat af årets resultat	-2.310.073	-1.595.651
	Årets resultat	8.187.919	5.657.308
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	5.000.000
	Overført resultat	8.187.919	657.308
		8.187.919	5.657.308

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	136.069.546	80.420.240
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	190.225	290.940
		<u>136.259.771</u>	<u>80.711.180</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>136.259.771</u>	<u>80.711.180</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	18.136.241	0
	Andre tilgodehavender	258.648	268.312
		<u>18.394.889</u>	<u>268.312</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.394.889</u>	<u>268.312</u>
	AKTIVER I ALT	<u>154.654.660</u>	<u>80.979.492</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	2.500.000	2.000.000
	Overført resultat	63.704.656	41.551.820
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
		<u>66.204.656</u>	<u>48.551.820</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	9.466.487	6.808.948
		<u>9.466.487</u>	<u>6.808.948</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.466.487</u>	<u>6.808.948</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	50.079.969	18.901.569
	Deposita	3.467.563	2.249.435
		<u>53.547.532</u>	<u>21.151.004</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.717.028	1.745.602
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.779	400.223
	Gæld til tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	0	1.704.499
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.456.038	177.639
	Anden gæld	21.074.140	381.422
	Periodeafgrænsningsposter	0	58.335
		<u>25.435.985</u>	<u>4.467.720</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>78.983.517</u>	<u>25.618.724</u>
	PASSIVER I ALT	<u>154.654.660</u>	<u>80.979.492</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og 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 2022	2.000.000	40.894.512	0	42.894.512
Overført via resultatdisponering	0	657.308	5.000.000	5.657.308
Egenkapital 1. januar 2023	2.000.000	41.551.820	5.000.000	48.551.820
Tilgang ved fusion/køb af virksomhed	500.000	13.964.917	0	14.464.917
Overført via resultatdisponering	0	8.187.919	0	8.187.919
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 31. december 2023	2.500.000	63.704.656	0	66.204.656

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Erhverv A/S for 2023 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 som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 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

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 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

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

kr.	2023	2022
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	612.153	106.107
Andre finansielle indtægter	630.250	1.317.964
	<u>1.242.403</u>	<u>1.424.071</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	181.922	0
Andre finansielle omkostninger	1.131.823	504.305
	<u>1.313.745</u>	<u>504.305</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.806.038	1.057.639
Årets regulering af udskudt skat	504.035	538.012
	<u>2.310.073</u>	<u>1.595.651</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	51.955.766	701.645	52.657.411
Tilgang ved fusion/køb af virksomhed	44.445.568	0	44.445.568
Tilgang i årets løb	22.461.597	0	22.461.597
Afgang i årets løb	-20.109.551	0	-20.109.551
Kostpris 31. december 2023	<u>98.753.380</u>	<u>701.645</u>	<u>99.455.025</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	28.464.474	0	28.464.474
Værdireguleringer ved fusion/køb af virksomhed	6.119.997	0	6.119.997
Årets opskrivning	2.731.695	0	2.731.695
Opskrivninger 31. december 2023	<u>37.316.166</u>	<u>0</u>	<u>37.316.166</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	410.705	410.705
Årets afskrivninger	0	100.715	100.715
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>511.420</u>	<u>511.420</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>136.069.546</u>	<u>190.225</u>	<u>136.259.771</u>

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav (7,42 % for 2023 mod 7,76% for 2022 korrigeret for solgte ejendomme og fusion). Selskabets ejendomme omfatter kontor og retail beliggende primært i Odense og for en mindre dels vedkommende på Østfyn. Værdiansættelsen er baseret på aktuelle lejer, bortset fra skønnet leje på ikke udlejede arealer med samlet ca. 0,3 mio. kr.

Selskabet har pr. 31. december 2023 overtaget en erhvervsejendom i Odense som er indregnet til kostpris som det bedste skøn for dagsværdien.

Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 136.070 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 8.557 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.800 t.kr.

Følsomheden er opgjort eksklusiv ejendom overtaget 31. december 2023.

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Saldo primo	2.000.000	2.000.000	2.000.000	1.500.000	1.500.000
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	500.000	0
	<u>2.500.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.500.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 39.240 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 276 t.kr. (2022: 515 t.kr.).

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.797 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 115.570 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 25.900 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 55.959 t.kr.

PENNEO

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

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

Jacob Raffnsøe Petz

Direktion

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-12 10:31:26 UTC



Kristian Knag Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: 362045a0-4107-42fa-ac9b-79f08ab4fddb

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-02-12 10:34:24 UTC



Carsten Skov

Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: cs@boliggruppen.dk

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-12 10:44:46 UTC



Jens Physant Brok

Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: d340c105-9d72-4361-8ce6-56a6ebb1c8c8

IP: 185.4.xxx.xxx

2024-02-12 11:50:11 UTC



Michael Vinther

Dirigent

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-02-12 12:00:48 UTC



Michael Vinther

Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-02-12 12:00:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: BJGYX-5GZ4P-7JT83-UQ8HQ-E6VSL-AK7HE

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

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

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

Kristian Eidnes Andersen

Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: 532b2347-17bf-406a-975a-8fa731a7c311

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-02-12 13:45:42 UTC



Rune Bech Kjældgaard

Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: 2b5d07cc-a2cd-43ad-84ee-ff9855b75c57

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-12 17:28:07 UTC



Jesper Sondrup Rosener

Bestyrelse

På vegne af: BoligGruppen Erhverv AS

Serienummer: 3caf232c-b9e0-41c5-a0e2-8e0d223253e6

IP: 88.18.xxx.xxx

2024-02-13 05:02:34 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-13 07:47:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: BJGYX-5GZ4P-7JT83-UQ8HQ-E6VSL-AK7HE

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**