

BoligGruppen Fyn A/S

Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M

CVR-nr. 24 21 27 93

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2026

Dirigent:

.....
Michael Vinther

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	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 BolidGruppen Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. februar 2026

Direktion:

.....

Gitte Bech

Bestyrelse:

.....

Carsten Skov
formand

.....

Michael Vinther

.....

Jesper Sondrup Rosener

.....

Kristian Knag Nielsen

.....

Kristian Eidnes Andersen

.....

Rune Bech Kjældgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BolidGruppen Fyn A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BolidGruppen Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere 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:

- u 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.
- u 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.
- u 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u 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 5. februar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen

statsaut. revisor

mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	BolidGruppen Fyn A/S
Adresse, postnr. by	Stærmossegårdsvej 8, 5230 Odense M
CVR-nr.	24 21 27 93
Stiftet	5. maj 1979
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.bolidgruppen.dk
E-mail	mail@bolidgruppen.dk
Telefon	65 98 19 80
Bestyrelse	Carsten Skov, formand Michael Vinther Jesper Sondrup Rosener Kristian Knag Nielsen Kristian Eidnes Andersen Rune Bech Kjældgaard
Direktion	Gitte Bech
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 1.562 t.kr. mod et overskud på 314 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 21.367 t.kr.

Der henvises til note 5, hvor forudsætningerne for værdiansættelsen er beskrevet, herunder skøn og usikkerhed ved værdiansættelsen.

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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bruttofortjeneste	10.080.743	8.929.334
2	Personaleomkostninger	<u>-9.553.891</u>	<u>-7.190.040</u>
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	526.852	1.739.294
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-2.386.518</u>	<u>-2.049.735</u>
	Resultat før finansielle poster	-1.859.666	-310.441
3	Finansielle indtægter	1.451.201	2.147.595
	Finansielle omkostninger	<u>-1.575.611</u>	<u>-1.425.417</u>
	Resultat før skat	-1.984.076	411.737
4	Skat af årets resultat	<u>422.329</u>	<u>-97.973</u>
	Årets resultat	<u><u>-1.561.747</u></u>	<u><u>313.764</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-1.561.747</u>	313.764
		<u><u>-1.561.747</u></u>	<u><u>313.764</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	64.542.942	74.857.849
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>64.542.942</u>	<u>74.857.849</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.542.942</u>	<u>74.857.849</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.983.918	4.351.877
	Andre tilgodehavender	<u>287.580</u>	<u>10.198</u>
		<u>11.271.498</u>	<u>4.362.075</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>56.960</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.271.498</u>	<u>4.419.035</u>
	AKTIVER I ALT	<u>75.814.440</u>	<u>79.276.884</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	<u>20.367.272</u>	<u>21.929.019</u>
	Egenkapital i alt	<u>21.367.272</u>	<u>22.929.019</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	<u>3.273.490</u>	<u>4.356.004</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.273.490</u>	<u>4.356.004</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	44.828.772	46.546.458
	Deposita	<u>2.185.879</u>	<u>2.082.253</u>
		<u>47.014.651</u>	<u>48.628.711</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.666.180	1.563.883
	Gæld til banker	6.196	25.857
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.322.506	687.040
	Skyldig sambeskatningsbidrag	660.185	562.361
	Anden gæld	<u>503.960</u>	<u>524.009</u>
		<u>4.159.027</u>	<u>3.363.150</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>51.173.678</u>	<u>51.991.861</u>
	PASSIVER I ALT	<u>75.814.440</u>	<u>79.276.884</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 9 Nærtstående parter

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

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	21.615.255	22.615.255
Overført via resultatdisponering	0	313.764	313.764
Egenkapital 1. januar 2025	<u>1.000.000</u>	<u>21.929.019</u>	<u>22.929.019</u>
Overført via resultatdisponering	0	-1.561.747	-1.561.747
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>20.367.272</u></u>	<u><u>21.367.272</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Fyn A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning 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

I resultatopgørelsen er nettoomsætningen, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, 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 m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder mv.

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. 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 investeringsjendomme 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.

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

Brugstid: Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år (restværdi 0 % af kostprisen).

Fortjeneste 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

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til kreditinstitutter relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelse inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	8.273.263	6.125.225	
Pensioner	850.185	644.849	
Andre omkostninger til social sikring	102.478	79.970	
Andre personaleomkostninger	<u>327.965</u>	<u>339.996</u>	
	<u>9.553.891</u>	<u>7.190.040</u>	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>12</u>	<u>9</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	176.751	277.515	
Andre finansielle indtægter	<u>1.274.450</u>	<u>1.870.080</u>	
	<u>1.451.201</u>	<u>2.147.595</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	660.185	562.361	
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.082.514</u>	<u>-464.388</u>	
	<u>-422.329</u>	<u>97.973</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings-	Andre anlæg,	
kr.	ejendomme	driftsmateriel og	I alt
	<u></u>	<u>inventar</u>	<u></u>
Kostpris 1. januar 2025	64.659.699	131.500	64.791.199
Tilgang i årets løb	1.171.346	0	1.171.346
Afgang i årets løb	<u>-6.632.718</u>	<u>0</u>	<u>-6.632.718</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>59.198.327</u>	<u>131.500</u>	<u>59.329.827</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	10.198.150	0	10.198.150
Årets nedskrivning	-2.386.518	0	-2.386.518
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	<u>-2.467.017</u>	<u>0</u>	<u>-2.467.017</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>5.344.615</u>	<u>0</u>	<u>5.344.615</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>	<u>131.500</u>	<u>131.500</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>	<u>131.500</u>	<u>131.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>64.542.942</u>	<u>0</u>	<u>64.542.942</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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

Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav.

Investeringsejendomme består af 6 boligejendomme. Ejendommene er beliggende primært på Øst- og Sydfyn.

Ejendommene er fuldt udlejet. Der er i værdiansættelsen ikke indregnet langsigtet tomgang.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	2025	2024
Beboelsesejendomme		
Beliggenhed	Nyborg	Nyborg
Gns. afkastkrav i %	6,50%	6,37%
Gns. årlig leje pr. kvm.	872	735
Tomgang, %	0%	0%
Antal kvm.	1.059	2.158
Dagsværdi pr. kvm., kr.	7.996	8.178
Dagsværdi ultimo, kr.	8.468.138	17.648.795
Beboelsesejendomme		
Beliggenhed	Syd- og østfyn	Syd- og østfyn
Gns. afkastkrav i %	7,04%	6,91%
Gns. årlig leje pr. kvm.	828	819
Tomgang, %	0%	0%
Antal kvm.	5.920	5.920
Dagsværdi pr. kvm., kr.	9.472	9.664
Dagsværdi ultimo, kr.	56.074.804	57.209.055

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 64.543 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 4.280 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.944 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 40.036 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet 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 2013 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.495 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 64.543 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 ejerpantebrev på 5.000 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.197 t.kr.

Der er tinglyst yderligere lån i ejendomme med en samlet restgæld på 2.615 t.kr. Der er tale om tabslån på byfornyeede ejendomme, hvor den fulde ydelse dækkes af tilskud i hele lånets løbetid. Disse lån er derfor ikke indregnet som en forpligtelse.

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
BolinGruppen A/S	Odense	Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M