

Boliga Gruppen A/S

Øster Allé 48, 4. tv., 2100 København Ø
CVR-nr. 25 07 87 80

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Roskilde
Himmelev Bygade 70
4000 Roskilde

Tel. 46 36 60 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 19

Selskabet

Boliga Gruppen A/S
Øster Allé 48, 4. tv.
2100 København Ø
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 25 07 87 80
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mikkel Christian Hesselberg

Bestyrelse

Nicolai Frisch Erichsen
Ulrik Tofte Jensen
Peter Søby Daugaard Svendsen
Peter Riggelsen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Boliga ApS, København Ø
Boliga Ejendomscreditselskab A/S, København Ø
BKF ApS, København Ø

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Boliga Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 19. marts 2026

Direktionen

Mikkel Christian Hesselberg

Bestyrelsen

Nicolai Frisch Erichsen
Formand

Ulrik Tofte Jensen

Peter Søby Daugaard Svendsen

Peter Riggelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Boliga Gruppen A/S

Nærværende udkast til årsregnskab for Boliga Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 revideres af os. Direktionen og bestyrelsen har endnu ikke godkendt udkastet til årsregnskab.

Revisionen kan derfor ikke anses for færdiggjort.

Såfremt der under direktionens og bestyrelsens behandling af årsregnskabet ikke fremkommer ændringer, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning med følgende konklusion:

"Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven."

Roskilde, den 19. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23319

Resultatopgørelse

Note	2025 t.DKK	2024 t.DKK
Bruttotab	-136	-289
2 Personaleomkostninger	-576	-1.055
Resultat før af- og nedskrivninger	-712	-1.344
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-49
Resultat af primær drift	-712	-1.393
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.791	-3.004
4 Andre finansielle indtægter	651	467
5 Andre finansielle omkostninger	-506	-382
Resultat før skat	8.224	-4.312
Skat af årets resultat	149	320
Årets resultat	8.373	-3.992
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	8.373	-3.992
I alt	8.373	-3.992

	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK
AKTIVER		
Note		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	52.778	43.987
Deposita	331	322
Finansielle anlægsaktiver i alt	53.109	44.309
Anlægsaktiver i alt	53.109	44.309
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.573	6.966
Udskudt skatteaktiv	0	24
Tilgodehavende selskabsskat	3.775	2.725
Andre tilgodehavender	19	0
Periodeafgrænsningsposter	55	0
Tilgodehavender i alt	13.422	9.715
Likvide beholdninger	498	396
Omsætningsaktiver i alt	13.920	10.111
Aktiver i alt	67.029	54.420

PASSIVER		31.12.25	31.12.24
Note		t.DKK	t.DKK
6	Selskabskapital	16.650	16.650
	Overført resultat	40.561	32.188
Egenkapital i alt		57.211	48.838
	Hensættelser til udskudt skat	10	0
Hensatte forpligtelser i alt		10	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	247	166
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.459	5.022
	Anden gæld	102	394
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.808	5.582
Gældsforpligtelser i alt		9.808	5.582
Passiver i alt		67.029	54.420

7 Eventualforpligtelser

8 Andre forpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25		
Saldo pr. 01.01.25	16.650	32.188
Forslag til resultatdisponering	0	8.373
Saldo pr. 31.12.25	16.650	40.561

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele i datterselskaber, der blandt andet har til formål at handle med og investere i pantebreve samt at drive og udbygge webportaler.

	2025 t.DKK	2024 t.DKK
--	---------------	---------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	502	959
Pensioner	43	104
Andre omkostninger til social sikring	2	4
Andre personaleomkostninger	29	-12
I alt	576	1.055
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	2

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	12.918	1.143
Afskrivning på goodwill	-4.127	-4.211
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	64
I alt	8.791	-3.004

4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	542	544
Renteindtægter i øvrigt	109	-77
I alt	651	467

	2025 t.DKK	2024 t.DKK
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	505	381
Renteomkostninger i øvrigt	1	1
I alt	506	382

6. Selskabskapital

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.25	301.401	301	2%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.25	301.401	301	2%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på etablering af en medarbejderaktieordning.

7. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 18.399.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Andre forpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter med opsigelsesvarsel på 6 måneder, samlet forpligtelse udgør pr. balancedagen t.DKK 387.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter som udgør t.DKK 0 er der givet virksomhedspant omfattende Driftsmateriale og inventar, goodwill, immaterielle rettigheder, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt drivmidler og andre hjælpstoffer. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 0.

Selskabet har endvidere afgivet selvskyldnerkaution for Rinkjøbing Landbobank for engagement i datterselskaberne Boliga Erhvervskreditselskab A/S, Boliga ApS og BKF ApS. Pr. balancedagen udgør den samlede gæld til Rinkjøbing Landbobank t.DKK. 18.399.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi t.DKK
Indretning af lejede lokaler	3-5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 10 år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for Boliga Gruppen A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidigheidsprincippet).

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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.”

Mikkel Christian Hesselberg

Direktion

Serienummer: 1a0da9c0-1136-4460-b6d3-b0b236f02826
IP: 92.241.xxx.xxx
2026-03-19 13:32:20 UTC



Michael Vejgaard Hansen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468 Revisor

Serienummer: 9fba785c-304a-4312-9d4e-6ed7be4f69d8
IP: 212.98.xxx.xxx
2026-03-20 06:46:44 UTC



Peter Søby Daugaard Svendsen

Bestyrelse

Serienummer: 8d2c07f0-f870-4074-b40d-6175d7795727
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-03-20 10:04:18 UTC



Nicolai Frisch Erichsen

Bestyrelse

Serienummer: 421a1592-71f0-4142-b323-30f6c3e40535
IP: 212.27.xxx.xxx
2026-03-21 14:23:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: A3AFW-POSGM-UAWZ-7YFQN-DABP8-D4U6L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.