



Bolbro Ejendomsinvest ApS
Odensevej 100
5260 Odense S

CVR-nummer: 27659624

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

Allan Kjærgaard Jensen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Bolbro Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 26. juni 2024

Direktion

Allan Kjærgaard Jensen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Bolbro Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolbro Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 26. juni 2024
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Statsautoriseret revisor
mne50650



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Bolbro Ejendomsinvest ApS
Odensevej 100
5260 Odense S

CVR-nr.: 27 65 96 24
Stiftet: 24. marts 2004
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Allan Kjærgaard Jensen

Pengeinstitut

Danske Bank
Albani Torv 2
5000 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af Investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har omlagt lån i regnskabsåret, der henvises til note 1 i årsrapporten.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 tkr.
BRUTTORESULTAT	805.462	716
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	805.462	716
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-613.611	-351
DRIFTSRESULTAT	191.851	365
Andre finansielle indtægter	3.108.438	0
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.110	0
4 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-6.825	-7
Andre finansielle omkostninger	-281.331	-197
RESULTAT FØR SKAT	3.015.243	161
5 Skat af årets resultat	-675.529	-35
ÅRETS RESULTAT	2.339.714	126
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.339.714	126
DISPONERET I ALT	2.339.714	126



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 tkr.
6 Grunde og bygninger	19.315.232	19.536
Materielle anlægsaktiver	19.315.232	19.536
ANLÆGSAKTIVER	19.315.232	19.536
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.734	6
Andre tilgodehavender	0	15
Tilgodehavender	13.734	21
Likvide beholdninger	2.553.183	263
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.566.917	284
AKTIVER	21.882.149	19.820



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	10.340.548	8.001
EGENKAPITAL.....	10.465.548	8.126
Hensættelse til udskudt skat	1.229.334	1.331
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.229.334	1.331
Prioritetsgæld.....	8.762.741	9.375
7 Langfristede gældsforpligtelser	8.762.741	9.375
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	179.151	309
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.500	143
Gæld til tilknyttede virksomheder	46.525	131
Selskabsskat.....	833.067	113
Anden gæld.....	343.283	292
Kortfristede gældsforpligtelser	1.424.526	988
GÆLDSFORPLIGTELSER	10.187.267	10.363
PASSIVER	21.882.149	19.820
8 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	8.000.834	7.875
Årets resultat	2.339.714	126
Overført resultat ultimo	10.340.548	8.001
EGENKAPITAL	10.465.548	8.126



NOTER

	2023	2022 tkr.
1 Særlige poster		
Særlige poster omfatter poster, som indgår i resultatopgørelsen og som er særlige på grund af deres størrelse eller art.		
Kursgevinst ved låneomlægning	t.kr. 3.108	
Ovenstående poster vurderes at være af engangskarakter og forventes ikke gentaget i de kommende år.		
2 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter Bolbro VVS & Blik Holding ApS	<u>3.110</u>	<u>0</u>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt.....	<u>3.110</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Bolbro VVS og Blik Holding ApS	6.825	1
Mellemregning Bolbro VVS og Blik ApS	<u>0</u>	<u>6</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt	<u>6.825</u>	<u>7</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	777.734	112
Regulering af udskudt skat	<u>-102.205</u>	<u>-77</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>675.529</u>	<u>35</u>



NOTER

	Grunde og bygninger
6 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	13.335.432
Tilgang i årets løb	391.922
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	13.727.354
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	6.201.489
Årets opskrivninger	392.899
Afgang i årets løb	-1.006.510
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	5.587.878
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	19.315.232
	<hr/> <hr/>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2023.

	2023	2022
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	19.315.231	19.536.921
Afkastkrav	5-7,25%	4,5-7,00%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	10-15%	10-15%

Hvis afkastkravet stiger med 1% vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 17.200.000, hvis afkastkravet falder med 1%, vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 26.875.000.

Baseret på ovennævnte, kan værdiansættelsen accepteres.



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	9.684.493	8.941.892	179.151	8.074.548
	<u>9.684.493</u>	<u>8.941.892</u>	<u>179.151</u>	<u>8.074.548</u>
8 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven	
Investeringsejendomme	19.315.232	-613.611		0
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.				
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for al mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på kr. 1.553.000 i selskabets ejendomme.				



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bolbro Ejendomsinvest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Bolbro VVS og Blik ApS samt moderselskabet Bolbro VVS og Blik Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Allan Kjærgaard Jensen

Direktør

Serienummer: 47e7cc0d-e75f-4e51-ad53-578e52fc5f1f

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-06-27 06:47:53 UTC



Nikolaj Wædegaard Kallesø

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5c289e94-9289-4a01-bec3-1742e9e0d3bd

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-06-27 06:52:40 UTC



Allan Kjærgaard Jensen

Dirigent

Serienummer: 47e7cc0d-e75f-4e51-ad53-578e52fc5f1f

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-06-27 06:53:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: HSOFL-5T117-E4P17-D0IMC-GL3FL-BAGMQ

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**