



## Bolio Odin ApS

Rosenbæk Torv 1, 1.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 33874626

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.06.2022

---

**Mattias Poul Skovhøj**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bolio Odin ApS  
Rosenbæk Torv 1, 1.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 33874626  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Mattias Poul Skovhøj, direktør  
Mike Samsøe Nedergaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Bolio Odin ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.06.2022

## Direktion

**Mattias Poul Skovhøj**  
direktør

**Mike Samsøe Nedergaard**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Bolio Odin ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolio Odin ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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, den 10.06.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og efter direktionens skøn hermed beslægtede aktiviteter.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 178 t.kr. efter skat, og selskabets balance pr. 31.12.2021 udviser en egenkapital på 3.635 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>381.961</b>	<b>229.701</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		194.261	566.332
<b>Driftsresultat</b>		<b>576.222</b>	<b>796.033</b>
Andre finansielle omkostninger		(347.971)	(301.894)
<b>Resultat før skat</b>		<b>228.251</b>	<b>494.139</b>
Skat af årets resultat	1	(50.215)	(117.874)
<b>Årets resultat</b>		<b>178.036</b>	<b>376.265</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		178.036	376.265
<b>Resultatdisponering</b>		<b>178.036</b>	<b>376.265</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		16.696.584	15.578.004
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>16.696.584</b>	<b>15.578.004</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.696.584</b>	<b>15.578.004</b>
Andre tilgodehavender		2.962	155.302
Periodeafgrænsningsposter		0	16.205
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.962</b>	<b>171.507</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.962</b>	<b>171.507</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.699.546</b>	<b>15.749.511</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		3.535.035	3.356.999
<b>Egenkapital</b>		<b>3.635.035</b>	<b>3.456.999</b>
Udskudt skat		450.574	400.359
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>450.574</b>	<b>400.359</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.500.421	9.798.498
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.500.421</b>	<b>9.798.498</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	305.206	302.067
Bankgæld		85.307	94.873
Deposita		223.158	181.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.429	68.076
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.397.257	1.339.638
Anden gæld		40.159	107.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.113.516</b>	<b>2.093.655</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.613.937</b>	<b>11.892.153</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.699.546</b>	<b>15.749.511</b>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	3.356.999	3.456.999
Årets resultat	0	178.036	178.036
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>3.535.035</b>	<b>3.635.035</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	50.215	117.874
	<b>50.215</b>	<b>117.874</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.382.634
Tilgange	924.319
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.306.953</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.195.370
Årets dagsværdireguleringer	194.261
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.389.631</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.696.584</b>

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 4,5% i gennemsnit

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,58% pr. 31.12.2021

Hovedparten af ejendommene er beliggende centralt i Odense og består af 12 lejemål, 1 erhvervslejemål og 11 boliglejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den indregnede værdi pr. 31.12.2021 vil med en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% påvirke værdien henholdsvis 967 t.kr. og (869) t.kr.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	305.206	302.067	9.500.421	8.485.479
	<b>305.206</b>	<b>302.067</b>	<b>9.500.421</b>	<b>8.485.479</b>

### 4 Personaleforhold

Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte medarbejdere: 0.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 10.044 t.kr. pr. 31.12.2020 er der afgivet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.697 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt bankmellemværende i selskabet Bolio ApS og Bolio Odense ApS. Bankgælden udgør 4.458 t.kr. pr. 31.12.2021.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.