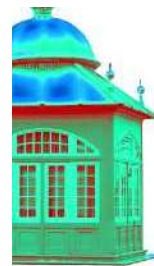


Toldbodens Revision & Regnskab

Registreret Revisionsanpartsselskab • CVR.nr. 12838840

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*



BOLT & WORBECH ApS

Lønstrupvej 3 4600 Køge

CVR-nr. 41 65 99 63

Årsrapport for 2023

Godkendt på generalforsamlingen
den 6. januar 2024

Michael Pedro Bolt
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|----------------------------------------|------|
| Indholdsfortegnelse | 1 |
| Ledelsespåtegning og ledelsesberetning | 2 |
| Revisors erklæring | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6-7 |
| Noter | 8 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for **BOLT & WORBECH ApS**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 6. januar 2024

I direktionen:

Michael Pedro Bolt

LEDELSESBERETNING

Aktiviteten består i udlejning af selskabets erhvervslejlighed.

Årets resultat betragter ledelsen som værende tilfredsstillende.

Selskabet har taget en ny partner ind via en kapitalforhøjelse hvilket har styrket selskabets likviditet betydeligt og giver mulighed for udvidelse af porteføljen og dermed spredning af risiko.

Der ikke er nogen specielle usikkerheder omkring indregning og måling i årsrapporten jf. dog note 1 omkring måling af investeringsejendom samt værdiregulering.

Ledelsen vurderer selskabets fremtidsudsigter for værende gunstige, og der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår. Det forventes løbende rentenedsættelser, hvilket vil påvirke selskabs resultat mærkbart.

Der er fra statustidspunktet og frem til i dag efter vor overbevisning ikke indtrådt øvrige forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse BOLT & WORBECH ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for **BOLT & WORBECH ApS** for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Frederiksberg, 6. januar 2024

Toldbodens Revision & Regnskab
CVR-nr. 12838840

Peter Bastholm
Reg. revisor, FSR – danske revisorer (mne12315)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for **BOLT & WORBECH ApS** er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Lejeindtægter

Huslejer vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter vedrørende ejendom og lån fra selskabsdeltagere.

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. Betalbar skat er afsat med 22 % ligesom udskudte skatteforpligtelser er hensat med 22 %.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommenes salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse. Ændringer i dagsværdireguleringen af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering af investeringsaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel gæld.

Udskudte skatteforpligtelser

Udskudt skat måles som tidsbestemte afvigelser mellem årsrapporten og den selvangivne indkomst. Udskudt skat er afsat med 22 %.

RESULTATOPGØRELSE

| | 2022 | |
|----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | <u>t. kr.</u> | |
| Bruttofortjeneste | <u>82.249</u> | <u>72</u> |
| BRUTTORESULTAT | 82.249 | 72 |
| 2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver | <u>20.000</u> | <u>360</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 102.249 | 432 |
| Finansielle udgifter | <u>-46.213</u> | <u>-35</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | 56.036 | 397 |
| Skat af årets resultat | <u>-12.000</u> | <u>-88</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>44.036</u></u> | <u><u>309</u></u> |
| Som fordeles således: | | |
| Overførsel til næste år | <u>44.036</u> | <u>309</u> |
| Resultatdisponering i alt | <u><u>44.036</u></u> | <u><u>309</u></u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

| | | 2022 |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | <u>t. kr.</u> |
| 1 Ejendom | 1.720.000 | 1.700 |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>1.720.000</u> | <u>1.700</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>1.720.000</u> | <u>1.700</u> |
| Andre tilgodehavender | 13.591 | 14 |
| TILGODEHAVENDER | <u>13.591</u> | <u>14</u> |
| LIKVIDE MIDLER | 61.056 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>74.647</u> | <u>14</u> |
| AKTIVER I ALT | <u>1.794.647</u> | <u>1.714</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

| | | 2022 |
|-------------------------------------------------|------------------|---------------|
| | | <u>t. kr.</u> |
| Anpartskapital | 57.146 | 40 |
| Overført resultat | 476.695 | 325 |
| EGENKAPITAL I ALT | <u>533.841</u> | <u>365</u> |
| Udskudt skat | 101.000 | 89 |
| HENSÆTTELSER | <u>101.000</u> | <u>89</u> |
| 2 Prioritetsgæld | <u>519.389</u> | <u>540</u> |
| LANGFRISTET GÆLD | <u>519.389</u> | <u>540</u> |
| Kortfristet andel af langfristet gæld | 21.000 | 21 |
| Gæld til selskabsdeltager | 532.106 | 449 |
| Bankgæld | 0 | 153 |
| Anden gæld | 87.311 | 97 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>640.417</u> | <u>720</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | <u>1.159.806</u> | <u>1.260</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>1.794.647</u> | <u>1.714</u> |
| 3 Pantehæftelser og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

1 Dagsværdiopgørelse af investeringsejendomme samt usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme, som indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Skøn over afkastkrav er baseret på registreringer og statistikker. Afkastgraden er sat til 6,5 %.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmitende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med vis usikkerhed.

Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse.

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld <u>i alt</u> | Restgæld efter <u>5 år</u> |
|----------------|----------------------|----------------------------------|
| Prioritetsgæld | <u>540.389</u> | <u>415.000</u> |

3 Pantehæftelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld, 479 t.kr., er der givet pant (ejerpantebrev t. kr. 792) i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.720 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."

Michael Pedro Bolt

Ledelse og dirigent

Serienummer: 6a2b01ea-b881-455f-b95b-5c24fd71f2ad

IP: 187.190.xxx.xxx

2024-01-08 16:50:26 UTC



Peter Bastholm

TOLDBODENS REVISION & REGNSKAB, REG.

REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 12838840

Registreret revisor

På vegne af: Toldbodens Revision

Serienummer: 8d90dc41-b465-4b9f-a05c-50f38617d866

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-01-09 19:04:33 UTC



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**