



**Bo i Odense ApS  
Clausens Allé 55  
5250 Odense SV**

**CVR-nummer: 41815027**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2024

\_\_\_\_\_  
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 .....	13



*Bo i Odense ApS*

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Bo i Odense 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 SV, den 7. januar 2024

### **Direktion**

Kasper Utoft Soltau



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Bo i Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bo i Odense 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 7. januar 2024  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16645699

Morten Damgaard Møller  
Statsautoriseret revisor  
mne23413



*Bo i Odense ApS*

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabet**

Bo i Odense ApS  
Clausens Allé 55  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 41 81 50 27  
Stiftet: 2. november 2020  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Kasper Utoft Soltau

### **Pengeinstitut**

Totalbanken A/S  
Rugårdsvej 244  
5210 Odense NV

### **Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Bredbjergvej 46  
5230 Odense M



## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejning af boliger og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>587.958</b>	<b>566</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-62.719	-63
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>525.239</b>	<b>503</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-370.136	-290
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>155.103</b>	<b>213</b>
2 Skat af årets resultat.....	-34.123	18
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>120.980</b>	<b>231</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	120.980	231
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>120.980</b>	<b>231</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022 tkr.
3 Investeringsejendomme .....	14.466.334	14.529
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>14.466.334</b>	<b>14.529</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>14.466.334</b>	<b>14.529</b>
Udskudt skatteaktiv .....	50.645	41
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>50.645</b>	<b>41</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>50.645</b>	<b>41</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>14.516.979</b>	<b>14.570</b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital .....	70.000	70
Overført resultat.....	4.882.553	4.761
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.952.553</b>	<b>4.831</b>
Prioritetsgæld.....	7.125.806	7.412
Deposita .....	351.934	403
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.477.740</b>	<b>7.815</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	300.000	300
Kreditinstitutter.....	1.081.041	1.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	37.025	18
Selskabsskat.....	43.428	0
Anden gæld.....	25.945	2
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	599.247	299
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.086.686</b>	<b>1.924</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>9.564.426</b>	<b>9.739</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>14.516.979</b>	<b>14.570</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	70.000	70
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>70.000</b>	<b>70</b>
Overkurs ved emission primo .....	0	4.960
Overført til frie reserver .....	0	-4.960
<b>Overkurs ved emission ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	4.761.573	-430
Årets resultat .....	120.980	231
Overført fra overkurs ved emission .....	0	4.960
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>4.882.553</b>	<b>4.761</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.952.553</b>	<b>4.831</b>



## NOTER

	2023	2022 tkr.
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	43.428	0
Regulering af udskudt skat.....	-9.305	-18
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b><u>34.123</u></b>	<b><u>-18</u></b>

	Investeringsejendomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	14.696.539
Kostpris 31. december 2023	<u>14.696.539</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-167.486
Årets af-/nedskrivninger.....	-62.719
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	<u>-230.205</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u>14.466.334</u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	7.712.624	7.425.806	300.000	6.125.144
Deposita.....	402.678	351.934	0	0
	<u>8.115.302</u>	<u>7.777.740</u>	<u>300.000</u>	<u>6.125.144</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.



## **NOTER**

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitut på kr. 7.425.806 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.466.334



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Bo i Odense 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, omkostninger til ejendomme og 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle 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.

## 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 kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	75 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **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**

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.”

## Kasper Utoft Soltau

Direktør

På vegne af: Bo I Odense ApS

Serienummer: a033b2b9-87c3-4e64-a6c5-fc54ae3ff112

IP: 188.181.xxx.xxx

2024-01-08 04:37:37 UTC



## Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Axel Gram I/S

Serienummer: 1a7dcd27-8c36-4983-b6ef-00ce824d9ef2

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-01-08 07:57:41 UTC



## Kasper Utoft Soltau

Dirigent

På vegne af: Bo I Odense ApS

Serienummer: a033b2b9-87c3-4e64-a6c5-fc54ae3ff112

IP: 77.221.xxx.xxx

2024-01-08 08:03:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: EMVGG-65756-ZCWZ2-BZ4ID-F0PIH-CU13C

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**