



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

CVR-nummer: 41815027

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2023

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 12. januar 2023

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 2022 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 Etiske 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 12. januar 2023
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 2022

	2022	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	565.881	95
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-62.719	-62
DRIFTSRESULTAT	503.162	33
Andre finansielle omkostninger.....	-290.078	-351
RESULTAT FØR SKAT	213.084	-318
2 Skat af årets resultat.....	18.291	11
ÅRETS RESULTAT	231.375	-307
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	231.375	-307
DISPONERET I ALT	231.375	-307



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021 tkr.
3 Investeringsejendomme	14.529.053	14.592
Materielle anlægsaktiver	14.529.053	14.592
ANLÆGSAKTIVER	14.529.053	14.592
Udskudt skatteaktiv	41.340	23
Tilgodehavender	41.340	23
OMSÆTNINGSAKTIVER	41.340	23
AKTIVER	14.570.393	14.615



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital	70.000	70
Overkurs ved emission	0	4.960
Overført resultat.....	4.761.573	-430
EGENKAPITAL.....	4.831.573	4.600
Prioritetsgæld.....	7.412.624	7.704
Deposita	402.678	358
4 Langfristede gældsforpligtelser	7.815.302	8.062
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	300.000	300
Kreditinstitutter.....	1.305.216	1.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.775	59
Gæld til kapitalinteresser	0	11
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	1.894	2
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	298.633	147
Kortfristede gældsforpligtelser	1.923.518	1.953
GÆLDSFORPLIGTELSE	9.738.820	10.015
PASSIVER	14.570.393	14.615
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	70.000	40
Kontant kapitaludvidelse	0	30
Virksomhedskapital ultimo	70.000	70
Overkurs ved emission primo	4.960.000	0
Overført til frie reserver	-4.960.000	0
Årets overkurs ved emission	0	4.960
Overkurs ved emission ultimo	0	4.960
Overført resultat, primo	-429.802	-123
Årets resultat	231.375	-307
Overført fra overkurs ved emission	4.960.000	0
Overført resultat ultimo	4.761.573	-430
EGENKAPITAL	4.831.573	4.600



NOTER

	2022	2021 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>2</u>	
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-18.291	-5
Regulering af tidligere års skat.....	<u>0</u>	<u>-6</u>
Skat af årets resultat i alt.....	<u>-18.291</u>	<u>-11</u>

	Investeringseje- ndomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	<u>14.696.539</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>14.696.539</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-104.767
Årets af-/nedskrivninger	<u>-62.719</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	<u>-167.486</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.529.053</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	8.004.462	7.712.624	300.000	6.212.625
Deposita	<u>357.744</u>	<u>402.678</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.362.206</u>	<u>8.115.302</u>	<u>300.000</u>	<u>6.212.625</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.



NOTER

	2022	2021 tkr.
--	------	--------------

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 7.712.625 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 14.529.053



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bo i Odense ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret for så vidt angår tilføjelsen af regnskabsposten kapitalinteresser, hvor kapitalandele i associerede virksomheder nu er en delmængde af kapitalinteresser.

Selskabet har tidligere indregnet dets gæld til dets moderselskaber under regnskabsposten gæld til associerede virksomheder i balancen.

Med baggrund i ændringen af Årsregnskabsloven er præsentationen ændret fra gæld til associerede virksomheder til gæld til kapitalinteresser.

Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed. Ændringen har ikke haft effekt på resultat, balance eller egenkapital.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

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 ejendommenes 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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: 77.221.xxx.xxx

2023-01-12 08:31:55 UTC



Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Axel Gram I/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-01-12 08:47:12 UTC



Kasper Utoft Soltau

Dirigent

På vegne af: Bo i Odense ApS

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

IP: 77.221.xxx.xxx

2023-01-12 08:49:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: XKD74-0QHOC-CFVFK-4AKIL-NFEV3-CHO45

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 tidsstemplet 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/validate>