



## Bolio Projekt 40 ApS

Ørstedsgade 19 F  
5000 Odense C  
CVR-nr. 42379069

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.04.2024

---

**Mattias Poul Skovhøj**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bolio Projekt 40 ApS

Ørstedsgade 19 F

5000 Odense C

CVR-nr.: 42379069

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023 for Bolio Projekt 40 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.04.2024

## Direktion

**Mattias Poul Skovhøj**  
direktør

**Mike Samsøe Nedergaard**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Bolio Projekt 40 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolio Projekt 40 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 10.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udvikling af projektejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(191.595)</b>	<b>495.412</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.225.500	(1.007.361)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.033.905</b>	<b>(511.949)</b>
Andre finansielle indtægter		167	0
Andre finansielle omkostninger	2	(726.430)	(668.986)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.307.642</b>	<b>(1.180.935)</b>
Skat af årets resultat	3	(587.814)	119.000
<b>Årets resultat</b>		<b>2.719.828</b>	<b>(1.061.935)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.719.828	(1.061.935)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.719.828</b>	<b>(1.061.935)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		38.872.935	32.590.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>38.872.935</b>	<b>32.590.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.872.935</b>	<b>32.590.000</b>
Andre tilgodehavender		6.172	5.651
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.172</b>	<b>5.651</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>173.343</b>	<b>459.205</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>179.515</b>	<b>464.856</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.052.450</b>	<b>33.054.856</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført overskud eller underskud		2.080.320	(639.508)
<b>Egenkapital</b>		<b>2.122.320</b>	<b>(597.508)</b>
Udskudt skat		587.814	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>587.814</b>	<b>0</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		35.256.274	33.536.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>35.256.274</b>	<b>33.536.750</b>
Bankgæld		972.382	0
Deposita		18.725	42.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser		832	625
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.102	0
Anden gæld		20.001	72.553
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.086.042</b>	<b>115.614</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.342.316</b>	<b>33.652.364</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.052.450</b>	<b>33.054.856</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	42.000	(639.508)	(597.508)
Årets resultat	0	2.719.828	2.719.828
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>42.000</b>	<b>2.080.320</b>	<b>2.122.320</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi på baggrund af den afkastbaseret metode. Da ejendommen er under ombygning og værdiansættes på baggrund af budgettet for den færdige ombygning, er der betydelig risiko knyttet til faktorerne der indgår i beregningerne.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	644	0
Renteomkostninger i øvrigt	719.524	657.583
Øvrige finansielle omkostninger	6.262	11.403
	<b>726.430</b>	<b>668.986</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	587.814	(119.000)
	<b>587.814</b>	<b>(119.000)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	33.597.361
Tilgange	2.057.435
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.654.796</b>
Opskrivninger primo	(1.007.361)
Årets opskrivninger	4.225.500
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.218.139</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>38.872.935</b>

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af en enkelt ejendom med erhvervslejemål beliggende centralt i Odense. Der er i året opnået byggetilladelse til omdannelse af erhverv til boliger og ombygningen af ejendommen er påbegyndt.

Investerings ejendommen er værdiansat efter den afkastbaserede metode på baggrunde af det budgetteret resultat for det færdigprojekt, med et afkastkrav på gennemsnitligt 4,6%. Værdien af det færdige projekt er opgjort til 128,1 mio.kr. Den opgjorte dagsværdi er fratrukket omkostninger til færdiggørelse af ombygningen inklusiv risikotillæg.

En ændring i afskastkravet med +/- 0,5% medføre en fald på 12,5 mio.kr. cntra en stigning på 15,5 mio.kr. for det færdige projekt.

Ombygningen af ejendommen forventes færdig ulitimo 2024.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	35.256.274	35.225.201
	<b>35.256.274</b>	<b>35.225.201</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bolio Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.873 t.kr.

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Da dette er selskabets første regnskabsår, fremgår der ikke sammenligningstal af årsregnskabet.

## 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, og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til lejer 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 kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra anden gæld samt renter til bankforbindelse.

**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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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