



Bolio Kerteminde ApS

Fasanvej 12
5230 Odense M
CVR-nr. 42440426

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 Kerteminde ApS

Fasanvej 12

5230 Odense M

CVR-nr.: 42440426

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 Kerteminde 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 Kerteminde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolio Kerteminde 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 revisors 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 væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med handel og service af fast ejendom samt enhver beslægtet aktivitet i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i en udviklingsfase og underskud er forventet.

Selskabet har færdiggjort opførelsen af 24 rækkehuse i Kerteminde i 2023.

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.
Bruttofortjeneste/-tab		97.417	(57.990)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.737.602	0
Driftsresultat		4.835.019	(57.990)
Andre finansielle indtægter		50	0
Andre finansielle omkostninger	1	(649.944)	(115.550)
Resultat før skat		4.185.125	(173.540)
Skat af årets resultat	2	(862.185)	0
Årets resultat		3.322.940	(173.540)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.322.940	(173.540)
Resultatdisponering		3.322.940	(173.540)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		49.500.564	3.626.429
Materielle aktiver under udførelse		0	10.725.041
Materielle aktiver	3	49.500.564	14.351.470
Anlægsaktiver		49.500.564	14.351.470
Andre tilgodehavender		50.132	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.091
Tilgodehavender		50.132	3.091
Likvide beholdninger		64.452	5.986.999
Omsætningsaktiver		114.584	5.990.090
Aktiver		49.615.148	20.341.560

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		43.000	42.000
Overkurs ved emission		13.199.000	0
Overført overskud eller underskud		3.055.100	(267.840)
Egenkapital		16.297.100	(225.840)
Udskudt skat		862.185	0
Hensatte forpligtelser		862.185	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.598.853	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	15.648.911
Langfristede gældsforpligtelser	4	31.598.853	15.648.911
Deposita		628.050	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.850	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		170.304	4.412.116
Gæld til tilknyttede virksomheder		306	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	493.873
Anden gæld		12.500	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		857.010	4.918.489
Gældsforpligtelser		32.455.863	20.567.400
Passiver		49.615.148	20.341.560
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	42.000	0	(267.840)	(225.840)
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	1.000	13.199.000	0	13.200.000
Årets resultat	0	0	3.322.940	3.322.940
Egenkapital ultimo	43.000	13.199.000	3.055.100	16.297.100

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	3.873
Renteomkostninger i øvrigt	649.944	111.677
	649.944	115.550

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	862.185	0
	862.185	0

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	3.626.429	10.725.041
Overførsler	41.136.533	(41.136.533)
Tilgange	0	30.411.492
Kostpris ultimo	44.762.962	0
Årets opskrivninger	4.737.602	0
Opskrivninger ultimo	4.737.602	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.500.564	0

Selskabets investeringsejendomme består af 24 nyopførte rækkehuse beliggende i Kerteminde.

Lejlighederne er værdiansat efter afkastmetoden, hvor der er anvendt et afkastkrav på 5%.

Såfremt afkastkravet stiger med 0,5 %-point, vil dagsværdien falde med 4.500 t.kr. Såfremt afkastkravet falder med 0,5 %-point, vil dagsværdien stige med 5.500 t.kr.

Den gennemsnitlige pris pr. m2 udgør 22.900 kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	31.598.853	31.592.062
	31.598.853	31.592.062

5 Personaleforhold

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

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bolio Holding ApS som administrationselskab. 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.

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

Dette er selskabets andet regnskabsår, sammenligningstillene i årsrapporten indeholder 6 måneder, hvorfor der ikke er fuld sammenlignelighed.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejer, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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**Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse, består af omkostninger til projektering af rækkehuse. Der indgår ikke renteomkostninger.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.