



Bolio Kerteminde ApS

Fasanvej 12
5230 Odense M
CVR-nr. 42440426

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.05.2023

Mattias Poul Skovhøj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolio Kerteminde ApS

Fasanvej 12

5230 Odense M

CVR-nr.: 42440426

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 31.05.2023

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 påbegyndt opførelsen af 24 rækkehuse i Kerteminde, som forventes færdig medio 2023.

Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglen i Selskabslovens §119, og ledelsen forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret ved egen drift i det kommende regnskabsår.

Selskabets kapitalejere har tilkendegivet at ville støtte selskabets almindelige drift, således selskabets likviditesberedskab er sikret.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(57.990)	(50.954)
Andre finansielle omkostninger	1	(115.550)	(43.346)
Årets resultat		(173.540)	(94.300)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(173.540)	(94.300)
Resultatdisponering		(173.540)	(94.300)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		3.626.429	3.626.429
Materielle aktiver under udførelse		10.725.041	0
Materielle aktiver	2	14.351.470	3.626.429
Anlægsaktiver		14.351.470	3.626.429
Periodeafgrænsningsposter		3.091	0
Tilgodehavender		3.091	0
Likvide beholdninger		5.986.999	389.921
Omsætningsaktiver		5.990.090	389.921
Aktiver		20.341.560	4.016.350

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført overskud eller underskud		(267.840)	(94.300)
Egenkapital		(225.840)	(52.300)
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.648.911	0
Anden gæld		0	4.040.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.648.911	4.040.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.412.116	28.650
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		493.873	0
Anden gæld		12.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.918.489	28.650
Gældsforpligtelser		20.567.400	4.068.650
Passiver		20.341.560	4.016.350
Personaleforhold	4		
Eventualaktiver	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	42.000	(94.300)	(52.300)
Årets resultat	0	(173.540)	(173.540)
Egenkapital ultimo	42.000	(267.840)	(225.840)

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.873	0
Renteomkostninger i øvrigt	111.677	43.346
	115.550	43.346

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	3.626.429	0
Tilgange	0	10.725.041
Kostpris ultimo	3.626.429	10.725.041
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.626.429	10.725.041

Selskabets investeringsejendomme består af en grund beliggende i Kerteminde. Ejendommen er anskaffet i 2021 fra uafhængig part, hvorved det vurderes, at dagsværdien herefter ikke er faldet.

Grunden er siden overtagelsen, projektudviklet med henblik på etablering af 24 rækkehuse. Opførelsen af rækkehusene er påbegyndt i 2022 og forventes færdiggjort medio 2023.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	15.648.911
	15.648.911

Selskabet har ingen afbetalingsplan for gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse. Kreditor kan tidligst kræve sit tilgodehavende indfriet 24 måneder efter gældsoplysningen og med 24 måneders varsel.

4 Personaleforhold

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

5 Eventualaktiver

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførelse, med en værdi på 159 t.kr. som ikke er indregnet i årsrapporten, grundet usikkerheden i tidspunktet for udnyttelsen heraf.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

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, sammenligningstallene 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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