



Bolio Erhverv ApS

Fasanvej 12
5230 Odense M
CVR-nr. 42618748

Årsrapport 19.08.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.05.2023

Mattias Poul Skovhøj
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2021/22 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2021/22 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolio Erhverv ApS

Fasanvej 12

5230 Odense M

CVR-nr.: 42618748

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 19.08.2021 - 31.12.2022

Direktion

Mattias Poul Skovhøj, adm. dir.

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 19.08.2021 - 31.12.2022 for Bolio Erhverv 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 19.08.2021 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2023

Direktion

Mattias Poul Skovhøj
adm. dir.

Mike Samsøe Nedergaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bolio Erhverv ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bolio Erhverv ApS for regnskabsåret 19.08.2021 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19.08.2021 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 31.05.2023

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 2021/22

| | Note | 2021/22 kr. |
|--|------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 489.761 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 18.859.479 |
| Driftsresultat | | 19.349.240 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (251.423) |
| Resultat før skat | | 19.097.817 |
| Skat af årets resultat | 2 | (4.220.033) |
| Årets resultat | | 14.877.784 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 14.877.784 |
| Resultatdisponering | | 14.877.784 |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2021/22 kr. |
|-----------------------------|------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 35.017.733 |
| Materielle aktiver | 3 | 35.017.733 |
| Anlægsaktiver | | 35.017.733 |
| Andre tilgodehavender | | 334.122 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 47.677 |
| Tilgodehavender | | 381.799 |
| Likvide beholdninger | | 392.596 |
| Omsætningsaktiver | | 774.395 |
| Aktiver | | 35.792.128 |

Passiver

| | Note | 2021/22 kr. |
|--|------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 42.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 14.877.784 |
| Egenkapital | | 14.919.784 |
| Udskudt skat | | 4.169.717 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.169.717 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 15.229.263 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 15.229.263 |
| Deposita | | 483.028 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 123.375 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 700.327 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.584 |
| Skyldig skat | | 50.316 |
| Anden gæld | | 114.734 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.473.364 |
| Gældsforpligtelser | | 16.702.627 |
| Passiver | | 35.792.128 |
| Personaleforhold | 5 | |

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 40.002 | 0 | 40.002 |
| Kapitalforhøjelse | 1.998 | 0 | 1.998 |
| Årets resultat | 0 | 14.877.784 | 14.877.784 |
| Egenkapital ultimo | 42.000 | 14.877.784 | 14.919.784 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2021/22 kr. |
|---------------------------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 243.731 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 7.692 |
| | 251.423 |

2 Skat af årets resultat

| | 2021/22 kr. |
|-------------------------|------------------|
| Aktuel skat | 50.316 |
| Ændring af udskudt skat | 4.169.717 |
| | 4.220.033 |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Tilgange | 16.158.254 |
| Kostpris ultimo | 16.158.254 |
| Årets dagsværdireguleringer | 18.859.479 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 18.859.479 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 35.017.733 |

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af en enkelt ejendom med erhvervslejemål beliggende centralt i Odense med gode parkeringsforhold. Ejendommen består pt. af 6 erhvervslejemål, mens der er opnået byggeretter til 18 boliglejemål.

Der er anvendt en afkastkrav på 7,5%. Såfremt afkastkravet stiger med 0,5 %-point, vil dagsværdien falde med 1.987 t.kr. Såfremt afkastkravet falder med 0,5 %-point, vil dagsværdien stige med 2.271 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr. | Restgæld efter 5 år 2021/22 kr. |
|--|---|--|
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 15.229.263 | 15.229.263 |
| | 15.229.263 | 15.229.263 |

En andel af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, svarende til 6.500.000 kr. inkl. renter, er efter regnskabsårets udløb konverteret til ansvarlig lånekapital. Aftalen er indgået i januar 2023 i forbindelse med optagelse af realkreditfinansiering. Den ansvarlige lånekapital forbliver ansvarlig lånekapital i det omfang selskabet har gæld til DLR Kredit A/S.

5 Personaleforhold

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 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 kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til

leverandører af varer og tjenesteydelser og bank.

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

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.