



Bolio Erhverv ApS

Fasanvej 12
5230 Odense M
CVR-nr. 42618748

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.04.2024

Mattias Poul Skovhøj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolio Erhverv ApS
Fasanvej 12
5230 Odense M

CVR-nr.: 42618748
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.04.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

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

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.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.302.498	489.761
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.051.261	18.859.479
Driftsresultat		8.353.759	19.349.240
Andre finansielle indtægter	1	11.949	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.243.649)	(251.423)
Resultat før skat		7.122.059	19.097.817
Skat af årets resultat	3	(1.582.057)	(4.220.033)
Årets resultat		5.540.002	14.877.784
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.540.002	14.877.784
Resultatdisponering		5.540.002	14.877.784

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		55.059.289	35.017.733
Materielle aktiver	4	55.059.289	35.017.733
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle aktiver	5	0	0
Anlægsaktiver		55.059.289	35.017.733
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.306	0
Andre tilgodehavender		697.196	229.200
Periodeafgrænsningsposter		44.500	47.677
Tilgodehavender		782.002	276.877
Likvide beholdninger		2.143	392.596
Omsætningsaktiver		784.145	669.473
Aktiver		55.843.434	35.687.206

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført overskud eller underskud		20.417.786	14.877.784
Egenkapital		20.459.786	14.919.784
Udskudt skat		5.519.664	4.169.717
Hensatte forpligtelser		5.519.664	4.169.717
Gæld til realkreditinstitutter		17.570.860	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.915.819	15.229.263
Langfristede gældsforpligtelser	6	26.486.679	15.229.263
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	509.329	0
Deposita		1.158.699	483.028
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	123.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.941	700.327
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.082.238	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		259.476	1.584
Skyldig skat		232.112	50.316
Anden gæld		52.510	9.812
Kortfristede gældsforpligtelser		3.377.305	1.368.442
Gældsforpligtelser		29.863.984	16.597.705
Passiver		55.843.434	35.687.206
Personaleforhold	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	42.000	14.877.784	14.919.784
Årets resultat	0	5.540.002	5.540.002
Egenkapital ultimo	42.000	20.417.786	20.459.786

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2021/22 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.907	0
Renteindtægter i øvrigt	42	0
	11.949	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	23.705	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.060.263	243.731
Øvrige finansielle omkostninger	159.681	7.692
	1.243.649	251.423

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	232.110	50.316
Ændring af udskudt skat	1.349.947	4.169.717
	1.582.057	4.220.033

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.158.254
Tilgange	13.990.295
Kostpris ultimo	30.148.549
Dagsværdireguleringer primo	18.859.479
Årets dagsværdireguleringer	6.051.261
Dagsværdireguleringer ultimo	24.910.740
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.059.289

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af to ejendomme med erhvervs såvel som boliglejemål beliggende centralt i Odense med gode parkeringsforhold. Ejendommenne består af samlet 12 lejemål, mens der er opnået byggeretter til 18 boliglejemål.

Seslakbet investeringsejendomme er beliggende på henholdsvis Kochsgade, Odense C og Hjallesvej, Odense C

Der er anvendt følgende afkastkrav på de to ejendomme:

- Kochsgade, Odense C, Erhvervslejemål: 6,5%
- Hjallesøvej, Odense C, Erhvervslejemål: 6,0%
- Hjallesøvej, Odense C, Boliglejemål: 4,5%

. Såfremt afkastkravet stiger med 0,5 %-point, vil dagsværdien falde med 3.982 t.kr. Såfremt afkastkravet falder med 0,5 %-point, vil dagsværdien stige med 4.723 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	40.000
Afgange	(40.000)
Kostpris ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	509.329	17.570.860	15.287.602
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	8.915.819	8.916.977
	509.329	26.486.679	24.204.579

Forpligtelsen til virksomhedsdeltager og ledelse træder tilbage for gæld til realkreditinstitutter i det omfang svarende til den fulde forpligtelse der ses i ovenstående tabel.

7 Personaleforhold

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til virksomhedsdeltager er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.059 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 andet regnskabsår, er tallene for forrige regnskabsperiode ikke sammenlignelig da denne periode udgør 14 måneder.

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.

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 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

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.