



## Bolio Ejendomme ApS

Fasanvej 12  
5230 Odense M  
CVR-nr. 43915975

## Årsrapport 09.03.2023 - 31.12.2023

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 Ejendomme ApS

Fasanvej 12

5230 Odense M

CVR-nr.: 43915975

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 09.03.2023 - 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 09.03.2023 - 31.12.2023 for Bolio Ejendomme 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 09.03.2023 - 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 09.03.2023 - 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 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolio Ejendomme ApS for regnskabsåret 09.03.2023 - 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 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

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

Selskabet er i en udviklingsfase og underskud er forventet.

Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglen i Selskabslovens §119, og ledelsen forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret ved egen drift i de 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 2023

	Note	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(47.885)</b>
Andre finansielle indtægter	1	24.413
Andre finansielle omkostninger		(129.477)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(152.949)</b>
Skat af årets resultat		33.649
<b>Årets resultat</b>		<b>(119.300)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(119.300)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(119.300)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme		10.911.149
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>10.911.149</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.911.149</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.156.340
Udskudt skat		33.649
Andre tilgodehavender		150.347
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.340.336</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>237.818</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.578.154</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.489.303</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(119.300)
<b>Egenkapital</b>		<b>(79.300)</b>
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		2.199.640
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.059.865
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>8.259.505</b>
<hr/>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	80.839
Bankgæld		4.198.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.267
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		25.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.309.098</b>
<hr/>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.568.603</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>12.489.303</b>
<hr/>		
Personaleforhold	4	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(119.300)	(119.300)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(119.300)</b>	<b>(79.300)</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.349
Renteindtægter i øvrigt	64
	<b>24.413</b>

## 2 Materielle aktiver

	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	10.911.149
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.911.149</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.911.149</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendommen beliggende centralt i Odense. Ejendommene er erhvervet i regnskabsåret og kostprisen anses derfor for dagsværdi.

## 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>for 12</b>	<b>efter 12</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>2023</b>
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	80.839	2.199.640	1.949.838
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	6.059.865	6.054.302
	<b>80.839</b>	<b>8.259.505</b>	<b>8.004.140</b>

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

## 4 Personaleforhold

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

## 5 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.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til virksomhedsdeltager er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi

af pantsatte ejendomme udgør 10.911 t.kr.

# 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 andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### 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****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.

**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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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.