



## **Bolio Odense ApS**

Rosenbæk Torv 1, 1.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 47967511

## **Årsrapport 01.05.2020 - 31.12.2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.07.2021

---

**Mike Nedergaard Andersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bolio Odense ApS  
Rosenbæk Torv 1, 1.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 47967511  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.05.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Mattias Poul Skovhøj, direktør  
Mike Nedergaard Andersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 31.12.2020 for Bolio Odense 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13.07.2021

## Direktion

**Mattias Poul Skovhøj**  
direktør

**Mike Nedergaard Andersen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Bolio Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolio Odense ApS for regnskabsåret 01.05.2020 - 31.12.2020 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 13.07.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2020 udviser et overskud på 1.134 t.kr. efter skat og selskabets balance pr. 31.12.2020 udviser en egenkapital på 1.986 t.kr.

Selskabet har omlagt regnskabsår således at regnskabsåret følger kalenderåret med regnskabsafslutning 31. december. Indeværende regnskabsår udgør derfor 8 måneder. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>272.936</b>	<b>315.377</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.245.284	250.000
Andre driftsomkostninger		0	(176.760)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.518.220</b>	<b>388.617</b>
Andre finansielle indtægter		115.051	118.811
Andre finansielle omkostninger		(186.865)	(134.021)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.446.406</b>	<b>373.407</b>
Skat af årets resultat	1	(312.372)	364.171
<b>Årets resultat</b>		<b>1.134.034</b>	<b>737.578</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	4.300.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		5.500.000	0
Overført resultat		(4.365.966)	(3.562.422)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.134.034</b>	<b>737.578</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		13.479.471	8.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>13.479.471</b>	<b>8.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.479.471</b>	<b>8.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.410	0
Andre tilgodehavender		29.427	21.247
Periodeafgrænsningsposter		0	14.198
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.837</b>	<b>35.445</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>277.114</b>	<b>4.734.992</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>330.951</b>	<b>4.770.437</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.810.422</b>	<b>12.770.437</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.485.902	5.851.868
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	4.300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.985.902</b>	<b>10.651.868</b>
Udskudt skat		639.237	326.865
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>639.237</b>	<b>326.865</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.204.829	1.083.160
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.204.829</b>	<b>1.083.160</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	330.185	165.198
Bankgæld		4.794	0
Deposita		290.775	220.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.433	2.301
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.202.731	0
Anden gæld		71.473	307.518
Periodeafgrænsningsposter		2.063	12.838
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.980.454</b>	<b>708.544</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.185.283</b>	<b>1.791.704</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.810.422</b>	<b>12.770.437</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.851.868	0	4.300.000	10.651.868
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(4.300.000)	(4.300.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(5.500.000)	0	(5.500.000)
Årets resultat	0	(4.365.966)	5.500.000	0	1.134.034
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.485.902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.985.902</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	312.372	(364.171)
	<b>312.372</b>	<b>(364.171)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.853.517
Tilgange	4.234.187
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.087.704</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.146.483
Årets dagsværdireguleringer	1.245.284
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.391.767</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.479.471</b>

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 4,4% i gennemsnit
- Erhvervsjendom beliggende i Odense 7,00% i gennemsnit

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,35% pr. 31.12.2020 (6,34% pr. 31.12.2019)

Hovedparten af ejendommene er beliggende centralt i Odense og består af 13 lejemål, 2 erhvervslejemål og 11 boliglejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den indregnede værdi pr. 31.12.2020 vil med en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% påvirke værdien henholdsvis 661 t.kr. og (602) t.kr.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	330.185	165.198	9.204.829	7.945.860
	<b>330.185</b>	<b>165.198</b>	<b>9.204.829</b>	<b>7.945.860</b>

### 4 Personaleforhold

Der har i gennemsnit været 0 ansatte i regnskabsåret.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bolio ApS som administrationsselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 9.597 t.kr. pr. 31.12.2020, mens den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.479 t.kr. pr. 31.12.2020.

Selskabet kautionerer som selvskyldner for bankmellemværende i Bolio ApS og Bolio Odin ApS. Bankgælden udgør samlet 1.089 t.kr. pr. 31.12.2020.

# 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

Selskabet har omlagt regnskabsår således at regnskabsperioden nu går til 31.12. Regnskabsåret udgør derfor kun 8 måneder i år. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

## 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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**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 nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.