



Bolio Odense ApS

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.06.2022

Mattias Poul Skovhøj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 47967511
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.06.2022

Direktion

Mattias Poul Skovhøj
direktør

Mike Samsøe Nedergaard
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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 10.06.2022

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 2021 udviser et overskud på 4.992 t.kr. efter skat og selskabets balance pr. 31.12.2021 udviser en egenkapital på 6.977 t.kr.

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsår således at regnskabsåret følger kalenderåret med regnskabsafslutning 31. december. Sidste regnskabsår udgør derfor 8 måneder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		574.244	272.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.226.948	1.245.284
Driftsresultat		6.801.192	1.518.220
Andre finansielle indtægter		45.735	115.051
Andre finansielle omkostninger	1	(447.371)	(186.865)
Resultat før skat		6.399.556	1.446.406
Skat af årets resultat	2	(1.407.998)	(312.372)
Årets resultat		4.991.558	1.134.034
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	5.500.000
Overført resultat		4.991.558	(4.365.966)
Resultatdisponering		4.991.558	1.134.034

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		25.379.474	13.479.471
Materielle aktiver	3	25.379.474	13.479.471
Anlægsaktiver		25.379.474	13.479.471
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.410
Andre tilgodehavender		117.264	29.427
Periodeafgrænsningsposter		3.080	0
Tilgodehavender		120.344	53.837
Likvide beholdninger		0	277.114
Omsætningsaktiver		120.344	330.951
Aktiver		25.499.818	13.810.422

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.477.460	1.485.902
Egenkapital		6.977.460	1.985.902
Udskudt skat		2.047.235	639.237
Hensatte forpligtelser		2.047.235	639.237
Gæld til realkreditinstitutter		8.873.429	9.204.829
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.873.429	9.204.829
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	333.693	330.185
Bankgæld		4.453.206	4.794
Deposita		311.045	290.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		188.991	78.433
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.997.169	1.202.731
Gæld til associerede virksomheder		2.962	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		241.172	0
Anden gæld		71.393	71.473
Periodeafgrænsningsposter		2.063	2.063
Kortfristede gældsforpligtelser		7.601.694	1.980.454
Gældsforpligtelser		16.475.123	11.185.283
Passiver		25.499.818	13.810.422
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.485.902	1.985.902
Årets resultat	0	4.991.558	4.991.558
Egenkapital ultimo	500.000	6.477.460	6.977.460

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	39.160	6.415
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	2.000	0
Renteomkostninger i øvrigt	264.759	148.972
Valutakursreguleringer	0	26.478
Øvrige finansielle omkostninger	141.452	5.000
	447.371	186.865

2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	1.407.998	312.372
	1.407.998	312.372

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.087.704
Tilgange	5.673.055
Kostpris ultimo	13.760.759
Dagsværdireguleringer primo	5.391.767
Årets dagsværdireguleringer	6.226.948
Dagsværdireguleringer ultimo	11.618.715
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.379.474

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 4,7% i gennemsnit
- Erhvervsjendom beliggende i Odense 6,00% i gennemsnit

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,81 % pr. 31.12.2021 (5,35% pr. 31.12.2020)

Hovedparten af ejendommene er beliggende centralt i Odense og består af 20 lejemål, 2 erhvervslejemål og 17 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. 31.12.2021 vil med en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% påvirke værdien henholdsvis 1.241 t.kr. og (1.376) t.kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	333.693	330.185	8.873.429	7.607.080
	333.693	330.185	8.873.429	7.607.080

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 9.204 t.kr. pr. 31.12.2021, mens den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.379 t.kr. pr. 31.12.2021.

Selskabet kautionerer som selvskyldner for bankmellemværende i Bolio ApS og Bolio Odin ApS. Bankgælden udgør samlet 85 t.kr. pr. 31.12.2021.

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 omlagde sidste regnskabsår regnskabsperioden til at afslutte den 31.12. Dermed består sammenligningstallene for resultatopgørelsen kun af 8 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, 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 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 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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