



Bolio Ejendomme ApS

Ørstedsgade 19
5000 Odense C
CVR-nr. 43915975

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.03.2025

Mattias Poul Skovhøj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolio Ejendomme ApS

Ørstedsgade 19

5000 Odense C

CVR-nr.: 43915975

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Mattias Poul Skovhøj, direktør

Mike Samsøe Nedergaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.03.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisors 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 31.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering i samt udlejning af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		143.679	(47.885)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.004.974	0
Driftsresultat		4.148.653	(47.885)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		13.041	0
Andre finansielle indtægter	1	344	24.413
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(262.267)	0
Andre finansielle omkostninger		(655.636)	(129.477)
Resultat før skat		3.244.135	(152.949)
Skat af årets resultat		(713.710)	33.649
Årets resultat		2.530.425	(119.300)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.530.425	(119.300)
Resultatdisponering		2.530.425	(119.300)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		22.674.535	10.911.149
Materielle aktiver	2	22.674.535	10.911.149
Anlægsaktiver		22.674.535	10.911.149
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.746	1.156.340
Udskudt skat		0	33.649
Andre tilgodehavender		214.113	150.347
Tilgodehavender		290.859	1.340.336
Likvide beholdninger		73.833	237.818
Omsætningsaktiver		364.692	1.578.154
Aktiver		23.039.227	12.489.303

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		42.000	40.000
Overkurs ved emission		2.973.000	0
Overført overskud eller underskud		2.411.125	(119.300)
Egenkapital		5.426.125	(79.300)
Udskudt skat		686.250	0
Hensatte forpligtelser		686.250	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.316.380	2.199.640
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	6.059.865
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.316.380	8.259.505
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	18.910	80.839
Bankgæld		7.951.193	4.198.792
Deposita		210.260	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		260.363	4.267
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.161.344	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	25.200
Anden gæld		8.402	0
Kortfristede gældsforpligtelser		11.610.472	4.309.098
Gældsforpligtelser		16.926.852	12.568.603
Passiver		23.039.227	12.489.303
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	0	(119.300)	(79.300)
Kapitalforhøjelse	2.000	2.973.000	0	2.975.000
Årets resultat	0	0	2.530.425	2.530.425
Egenkapital ultimo	42.000	2.973.000	2.411.125	5.426.125

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	24.349
Renteindtægter i øvrigt	344	64
	344	24.413

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.911.149
Tilgange	7.758.412
Kostpris ultimo	18.669.561
Årets dagsværdireguleringer	4.004.974
Dagsværdireguleringer ultimo	4.004.974
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.674.535

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af tre ejendomme med erhvervs såvel som boliglejemål beliggende centralt i Odense. Ejendommene består af samlet 18 lejemål.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende på henholdsvis Vestre Stationsvej, Odense C, Skt. Hans Gade Odense C og Skibhusvej, Odense C.

Der er anvendt følgende afkastkrav på de tre ejendomme:

- Vestre Stationsvej, Odense C, Erhvervslejemål: 6,0%
- Vestre Stationsvej, Odense C, Boliglejemål: 4,75%
- Skt. Hans Gade, Odense C, Boliglejemål 4,75%
- Skibhusvej, Odense C, Erhvervslejemål: 6,0%
- Skibhusvej, Odense C, Boliglejemål: 4,75%

Såfremt afkastkravet stiger med 0,5 %-point, vil dagsværdien falde med 2.297 t.kr. Såfremt afkastkravet falder med 0,5 %-point, vil dagsværdien stige med 2.823 t.kr.

Den gennemsnitlige pris pr. m2, fordelt på selskabets 3 investeringsejendomme, udgør 21.271 kr. mod en værdi på 10.245 kr. pr m2 sidste år. Der er i året foretaget istandsættelse af ejendommene, hvilket afspejler sig i tilgange og en dagsværdiregulering. Forbedringerne af ejendommene ligger til grund for stigningen i pris pr. m2.

Det er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	18.910	80.839	5.316.380	5.237.072
	18.910	80.839	5.316.380	5.237.072

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 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 5.334 t.kr. pr. 31.12.2024, er der afgivet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.713 t.kr. pr. 31.12.2024.

Til sikkerhed for selskabets bankmellemværende, der udgør 7.951, har selskabet udstedt ejerpantebreve for i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.962 t.kr. pr. 31.12.2024.

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 og første regnskabsår strakte sig over perioden 09.03.2023-31.12.2023 er der manglende sammenlignelighed i resultatopgørelsen.

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.

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 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 fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 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.

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.