Deloitte.



Bolio Bangs Have ApS

Ørstedsgade 19
5000 Odense C
CVR-nr. 42379069

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2025

Mattias Poul Skovhøj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	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 Bangs Have ApS
Ørstedsgade 19
5000 Odense C

CVR-nr.: 42379069
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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Bolio Bangs Have 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 Bangs Have ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolio Bangs Have 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 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 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		**(326.392)**	**(191.595)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		871.309	4.225.500
Driftsresultat		**544.917**	**4.033.905**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		775	0
Andre finansielle indtægter		139	167
Andre finansielle omkostninger	2	(1.719.683)	(726.430)
Resultat før skat		**(1.173.852)**	**3.307.642**
Skat af årets resultat	3	238.055	(587.814)
Årets resultat		**(935.797)**	**2.719.828**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(935.797)	2.719.828
Resultatdisponering		**(935.797)**	**2.719.828**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		83.724.006	38.872.935
Materielle aktiver	4	**83.724.006**	**38.872.935**
Anlægsaktiver		**83.724.006**	**38.872.935**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		94.525	0
Andre tilgodehavender		810.046	6.172
Tilgodehavender		**904.571**	**6.172**
Likvide beholdninger		**2.729.034**	**173.343**
Omsætningsaktiver		**3.633.605**	**179.515**
Aktiver		**87.357.611**	**39.052.450**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført overskud eller underskud		1.144.523	2.080.320
Egenkapital		**1.186.523**	**2.122.320**
Udskudt skat		423.788	587.814
Hensatte forpligtelser		**423.788**	**587.814**
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	35.256.274
Langfristede gældsforpligtelser		**0**	**35.256.274**
Bankgæld		42.281.433	972.382
Deposita		69.287	18.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.450.118	832
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.925.461	74.102
Anden gæld		21.001	20.001
Kortfristede gældsforpligtelser		**85.747.300**	**1.086.042**
Gældsforpligtelser		**85.747.300**	**36.342.316**
Passiver		**87.357.611**	**39.052.450**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	42.000	2.080.320	2.122.320
Årets resultat	0	(935.797)	(935.797)
Egenkapital ultimo	**42.000**	**1.144.523**	**1.186.523**

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi på baggrund af den afkastbaseret metode. Da ejendommen er under ombygning og værdiansættes på baggrund af budgettet for den færdige ombygning, er der betydelig risiko knyttet til faktorerne der indgår i beregningerne.

2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	173.158	644
Renteomkostninger i øvrigt	633.469	719.524
Øvrige finansielle omkostninger	913.056	6.262
	1.719.683	**726.430**

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	(164.026)	587.814
Refusion i sambeskatning	(74.029)	0
	(238.055)	**587.814**

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	35.654.796
Tilgange	43.979.762
Kostpris ultimo	**79.634.558**
Opskrivninger primo	3.218.139
Årets opskrivninger	871.309
Opskrivninger ultimo	**4.089.448**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**83.724.006**

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af en enkelt ejendom med erhvervslejemål beliggende centralt i Odense. Der er opnået tilladelse til omdannelse af erhverv til boliger og ombygningen af ejendommen er påbegyndt. Når ejendommen står færdig, vil det indeholde 59 lejemål, hvoraf størstedelen vil være lejemål til bolig.

Investeringsejendommen er værdiansat efter den afkastbaserede metode på baggrunde af det budgetteret resultat for det færdigprojekt, med et afkastkrav på gennemsnitligt 4,6%. Værdien af det færdige projekt er opgjort til 140 mio.kr. Den opgjorte dagsværdi er fratrukket omkostninger til færdiggørelse af ombygningen inklusiv risikotillæg. Den færdige bygning er værdiansat til en m2 pris på 27.373 kr

En ændring i afkastkravet med +/- 0,5% medføre en fald på 13,8 mio.kr. contra en stigning på 17,2 mio.kr. for det færdige projekt.

Ombygningen af ejendommen forventes færdig i løbet af 2025.

5 Personaleforhold

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

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant, 80.000 t.kr. i investeringesejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 83.724 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 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 nettoomsætning, og andre 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 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 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, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra anden gæld samt renter til bankforbindelse.

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 ejendommenes 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 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.

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.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.