Deloitte.



Bolio Projekt 40 ApS

Fasanvej 12
5230 Odense M
CVR-nr. 42379069

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2023

Mattias Poul Skovhøj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger 2

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning 5

Resultatopgørelse for 2022 6

Balance pr. 31.12.2022 7

Egenkapitalopgørelse for 2022 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolio Projekt 40 ApS

Fasanvej 12

5230 Odense M

CVR-nr.: 42379069

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 for Bolio Projekt 40 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2023

Direktion

Mattias Poul Skovhøj
direktør

Mike Samsøe Nedergaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bolio Projekt 40 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolio Projekt 40 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 31.05.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet består af udvikling af projektejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
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 det 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**495.412**	**937.210**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.007.361)	0
Driftsresultat		**(511.949)**	**937.210**
Andre finansielle omkostninger	1	(668.986)	(393.737)
Resultat før skat		**(1.180.935)**	**543.473**
Skat af årets resultat	2	119.000	(121.046)
Årets resultat		**(1.061.935)**	**422.427**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.061.935)	422.427
Resultatdisponering		**(1.061.935)**	**422.427**

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		32.590.000	32.624.140
Materielle aktiver	3	**32.590.000**	**32.624.140**
Anlægsaktiver		**32.590.000**	**32.624.140**
Andre tilgodehavender		5.651	264.173
Tilgodehavender		**5.651**	**264.173**
Likvide beholdninger		**459.205**	**961.815**
Omsætningsaktiver		**464.856**	**1.225.988**
Aktiver		**33.054.856**	**33.850.128**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført overskud eller underskud		(639.508)	422.427
Egenkapital		**(597.508)**	**464.427**
Udskudt skat		0	119.000
Hensatte forpligtelser		**0**	**119.000**
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		33.536.750	0
Anden gæld		0	32.879.167
Langfristede gældsforpligtelser	4	**33.536.750**	**32.879.167**
Deposita		42.436	319.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser		625	26.006
Skyldig skat		0	2.046
Anden gæld		72.553	40.064
Kortfristede gældsforpligtelser		**115.614**	**387.534**
Gældsforpligtelser		**33.652.364**	**33.266.701**
Passiver		**33.054.856**	**33.850.128**
Personaleforhold	5		
Eventualaktiver	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	42.000	422.427	464.427
Årets resultat	0	(1.061.935)	(1.061.935)
Egenkapital ultimo	**42.000**	**(639.508)**	**(597.508)**

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	657.583	379.167
Øvrige finansielle omkostninger	11.403	14.570
	668.986	**393.737**

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	2.046
Ændring af udskudt skat	(119.000)	119.000
	(119.000)	**121.046**

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	32.624.140
Tilgange	973.221
Kostpris ultimo	**33.597.361**
Årets opskrivninger	(1.007.361)
Opskrivninger ultimo	**(1.007.361)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**32.590.000**

Selskabets beholdnings af investeringsejendomme består af en enkelt ejendom med erhvervslejemål beliggende centralt i Odense.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af en pris pr. byggeretskvardratmeter.

Der er påbegyndt projektarbejder vedrørende ejendommen, men selskabet har endnu ikke modtaget byggetilladelse.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	33.536.750
	33.536.750

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

5 Personaleforhold

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

6 Eventualaktiver

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførsel, med en værdi på 141 t.kr. som ikke er indregnet i årsrapporten, grundet usikkerheden i tidspunktet for udnyttelsen heraf.

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.