

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024/25	6
Balance pr. 31.12.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bolio Hjallesvej ApS
Ørstedsgade 19
5000 Odense C

CVR-nr.: 45237842
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 22.11.2024- 31.12.2025

Direktion

Mattias Poul Skovhøj, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22.11.2024 - 31.12.2025 for Bolio Hjallesvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 22.11.2024 - 31.12.2025.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 22.11.2024 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.03.2026

Direktion

Mattias Poul Skovhøj
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bolio Hjallesvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolio Hjallesvej ApS for regnskabsåret 22.11.2024 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 31.03.2026

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 2024/25

	Note	2024/25 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		982.837
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		2.967.731
Driftsresultat		3.950.568
Andre finansielle indtægter	1	2.744
Andre finansielle omkostninger	2	(697.027)
Resultat før skat		3.256.285
Skat af årets resultat	3	(716.383)
Årets resultat		2.539.902
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		2.539.902
Resultatdisponering		2.539.902

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.
Investeringsejendomme		22.635.439
Materielle aktiver	4	22.635.439
Anlægsaktiver		22.635.439
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		202.290
Andre tilgodehavender		21.500
Tilgodehavender		223.790
Omsætningsaktiver		223.790
Aktiver		22.859.229

Passiver

	Note	2024/25 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overkurs ved emission		2.926.778
Overført overskud eller underskud		2.539.902
Egenkapital		5.506.680
Udskudt skat		990.502
Hensatte forpligtelser		990.502
Gæld til realkreditinstitutter		13.521.634
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.521.634
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	176.304
Bankgæld		18
Deposita		294.844
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.996.243
Skyldig skat		38.378
Anden gæld		255.357
Kortfristede gældsforpligtelser		2.840.413
Gældsforpligtelser		16.362.047
Passiver		22.859.229
Personaleforhold	6	
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	2.926.778	0	2.966.778
Årets resultat	0	0	2.539.902	2.539.902
Egenkapital ultimo	40.000	2.926.778	2.539.902	5.506.680

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.744
	2.744

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	83.753
Renteomkostninger i øvrigt	613.274
	697.027

3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.
Aktuel skat	38.378
Ændring af udskudt skat	678.005
	716.383

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	11.867.073
Tilgange	7.800.635

Kostpris ultimo	19.667.708
Årets opskrivninger	2.967.731
Opskrivninger ultimo	2.967.731
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.635.439

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme og samlet 15 lejemål i Odense C. Ejendommenen lejemål udgøres af både bolig og erhverv. Samlet udgør det uldejede areal 1.281 m2, hvoraf 396 m2 er erhverv.

Ejendommene er værdiansat efter afkastmetoden, hvor der er anvendt henholdsvis 4,5% for bolig og 6,5% for erhvervslejemål.

Såfremt afkastkravet stiger med 0,5 %-point, vil dagsværdien falde med 2.081 t.kr. Såfremt afkastkravet falder med 0,5 %-point, vil dagsværdien stige med 2.550 t.kr. Den gennemsnitlige værdi pr. m2 udgør 17.670 kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	176.304	13.521.634	12.832.194
	176.304	13.521.634	12.832.194

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte.

	2024/25
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bolio Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.635 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ingen sammenligningstal er i årsrapporten.

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

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle 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 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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.

