

Bomapan ApS

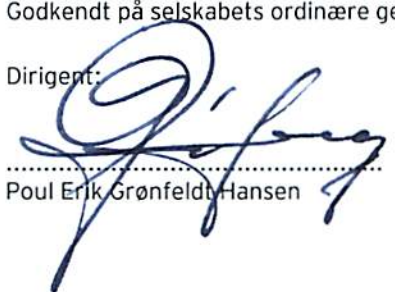
Industrivej 15, 5550 Langeskov

CVR-nr. 12 79 51 81

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019

Dirigent:


.....
Poul Erik Grønfeldt Hansen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bomapan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 28. maj 2019

Direktion:



Poul Erik Grønfeldt Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bomapan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bomapan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen

statsaut. revisor

mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bomapan ApS
Adresse, postnr., by	Industrivej 15, 5550 Langeskov
CVR-nr.	12 79 51 81
Stiftet	1. januar 1989
Hjemstedskommune	Kerteminde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	65 38 16 22
Direktion	Poul Erik Grønfeldt Hansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og produktion indenfor byggesektoren, herunder ejendomsbesiddelse og udlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 39.627 kr. mod et underskud på 104.800 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 1.375.721 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Bruttofortjeneste	346.301	176.328
2	Personaleomkostninger	-185.302	-185.800
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.888	0
	Resultat før finansielle poster	147.111	-9.472
3	Finansielle indtægter	101.476	106.151
4	Finansielle omkostninger	-231.626	-226.857
	Resultat før skat	16.961	-130.178
5	Skat af årets resultat	22.666	25.378
	Årets resultat	39.627	-104.800
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>39.627</u>	<u>-104.800</u>
		<u>39.627</u>	<u>-104.800</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	5.584.073	5.773.473
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	162.112	0
		<u>5.746.185</u>	<u>5.773.473</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	3.594.915	3.697.047
		<u>3.594.915</u>	<u>3.697.047</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.341.100</u>	<u>9.470.520</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	228.926	306.344
	Tilgodehavende samskatningsbidrag	0	23.678
8	Andre tilgodehavender	50.000	0
		<u>278.926</u>	<u>330.022</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>278.926</u>	<u>330.022</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.620.026</u>	<u>9.800.542</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	1.175.721	1.136.094
	Egenkapital i alt	<u>1.375.721</u>	<u>1.336.094</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	302.622	325.288
	Andre hensatte forpligtelser	1.020.256	971.361
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.322.878</u>	<u>1.296.649</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.541.643	4.617.412
	Anden gæld	207.816	207.816
		<u>4.749.459</u>	<u>4.825.228</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	75.769	95.193
	Gæld til banker	15.012	374.727
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.949.616	1.833.457
	Anden gæld	131.571	39.194
		<u>2.171.968</u>	<u>2.342.571</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.921.427</u>	<u>7.167.799</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.620.026</u>	<u>9.800.542</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 12 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	1.240.894	1.440.894
Overført via resultatdisponering	0	-104.800	-104.800
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	1.136.094	1.336.094
Overført via resultatdisponering	0	39.627	39.627
Egenkapital 31. december 2018	<u>200.000</u>	<u>1.175.721</u>	<u>1.375.721</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bomapan ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder udgifter vedrørende udlejningen og driften af ejendommen. Udgiften er periodiseret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år
-----------------------------------------	--------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Selskabets ejendomme er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Ejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

- + Årlige lejeindtægter
- +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje
- driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring, renholdelse m.v.)
- udvendig vedligeholdelse
- administrationsudgifter
- = Nettoresultat

Markedsværdi = Nettoresultat/(afkastkrav).

Afkastkravet er fastansat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 4,75 % (2016: 4,75 %).

Alle modellens variabler er opgjort på basis af forventede tal for 2019.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investerings-ejendomme.

Grunde opføres til en skønnet dagsværdi. Dagsværdiregulering føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser i overensstemmelse med §18 og §18b i Boligreguleringsloven. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	179.085	178.864	
Andre omkostninger til social sikring	6.217	6.936	
	<u>185.302</u>	<u>185.800</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	101.476	106.151	
	<u>101.476</u>	<u>106.151</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	74.642	43.759	
Renteomkostninger i øvrigt	156.984	183.098	
	<u>231.626</u>	<u>226.857</u>	
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-23.678	
Årets regulering af udskudt skat	-22.666	17.495	
Refusion i sambeskatning	0	-19.195	
	<u>-22.666</u>	<u>-25.378</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	3.884.082	0	3.884.082
Tilgang i årets løb	0	176.000	176.000
Afgang i årets løb	-189.400	0	-189.400
Kostpris 31. december 2018	<u>3.694.682</u>	<u>176.000</u>	<u>3.870.682</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	1.889.391	0	1.889.391
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2018	<u>1.889.391</u>	<u>0</u>	<u>1.889.391</u>
Årets afskrivninger	0	13.888	13.888
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>13.888</u>	<u>13.888</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>5.584.073</u>	<u>162.112</u>	<u>5.746.185</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.584 t.kr. pr. 31. december 2018 opgjort ved et afkast på 4,75 %. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 250 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 275 t.kr.

kr.	2018	2017
8 Andre tilgodehavender		
Projektering af byggegrund	50.000	0
	50.000	0

I andre tilgodehavender under anlægsaktiverne indgår indestående hos Grundejernes Investeringsfond med 845 t.kr.

9 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.060 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser.

Vedligeholdelsesforpligtelser BRL § 18B, 844.914 kr. og BRL § 18, 175.342 kr.

Vedligeholdelsesforpligtelserne i henhold til BRL § 18B forventes at forfalde fuldt ud til betaling efter 5 år.

12 Sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom matr. nr. 1666 O, Odense Bygrunde, beliggende Skibhusvej 30-32, 5000 Odense C, er tinglyst prioritetsgæld på oprindeligt 3.576.000 kr.

Herudover er tinglyst et kontant-/forbedringslån på nom. 2.084.000 kr., hvor selskabet betaler en andel af ydelsen, og det offentlige betaler resten af ydelsen som et rentetilskud.

Der er tinglyst et indeks-/tabslån i ejendommen Skibhusvej 30-32 på nom. 1.859.000 kr. Renter og afdrag betales af det offentlige. Låneprovenuet er modregnet i anskaffelsessummen og er derfor ikke medtaget i balancen pr. 31. december 2018.