

Bomapan ApS

Industrivej 15, 5550 Langeskov

CVR-nr. 12 79 51 81



Årsrapport

for perioden 1. juli - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. maj 2017

Som dirigent:



.....

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bomapan ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 10. maj 2017
Direktion.



Poul Erik Grønfelt Hansen

Bestyrelse:



Marianne Toftlund Hansen



Poul Erik Grønfelt Hansen



Bo Tverskov

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. juli - 31. december 2016 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 10. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

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. juli - 31. december
Telefon	65 38 16 22
Telefax	65 38 22 16
Bestyrelse	Marianne Toftlund Hansen Poul Erik Grønfelt Hansen Bo Tverskov
Direktion	Poul Erik Grønfelt Hansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendomme samt køb og salg af grunde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud før skat på -19 tkr. Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til samme værdi som i 2015/16.

Virksomheden er i indeværende regnskabsår indgået i koncern som dattervirksomhed med Mapas A/S som administrationselskab. Der er i den forbindelse lavet 6-måneders regnskab for virksomheden, således at virksomheden fremadrettet følger moderselskabets regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for de kommende år.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016 6 mdr.	2015/16 12 mdr.
	Nettoomsætning	198.135	407.918
	Eksterne omkostninger	-65.084	-139.848
	Bruttoresultat	133.051	268.070
2	Personaleomkostninger	-93.671	-186.940
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	39.380	81.130
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	300.000
	Resultat før finansielle poster	39.380	381.130
3	Finansielle indtægter	42.075	80.152
4	Finansielle omkostninger	-100.143	-278.210
	Resultat før skat	-18.688	183.072
	Skat af årets resultat	4.111	-40.276
	Årets resultat	-14.577	142.796
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-14.577	142.796
		-14.577	142.796

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	5.773.473	5.773.473
		<u>5.773.473</u>	<u>5.773.473</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	400.000	400.000
	Andre tilgodehavender	756.394	754.856
		<u>1.156.394</u>	<u>1.154.856</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.929.867</u>	<u>6.928.329</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.228.433	1.836.135
	Periodeafgrænsningsposter	832	3.711
		<u>2.229.265</u>	<u>1.839.846</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.229.265</u>	<u>1.839.846</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.159.132</u>	<u>8.768.175</u>

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	1.240.894	1.255.471
	Egenkapital i alt	1.440.894	1.455.471
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	307.793	311.904
	Andre hensatte forpligtelser	899.473	899.473
	Hensatte forpligtelser i alt	1.207.266	1.211.377
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.712.606	4.758.364
	Anden gæld	200.640	191.590
		4.913.246	4.949.954
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.410	88.139
	Gæld til banker	507.026	78.714
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.358	18.124
	Gæld til tilknyttede virksomheder	980.768	959.186
	Anden gæld	8.164	7.210
		1.597.726	1.151.373
	Gældsforpligtelser i alt	6.510.972	6.101.327
	PASSIVER I ALT	9.159.132	8.768.175

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	200.000	1.255.471	1.455.471
Overført, jf. resultatdisponering	0	-14.577	-14.577
Egenkapital 31. december 2016	<u>200.000</u>	<u>1.240.894</u>	<u>1.440.894</u>

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bomapan ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Finansielle forpligtelser, der ikke er afledte finansielle instrumenter eller indgår i en handelsbeholdning, måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelserne målt til nominal restgæld, og kurstabet blev indregnet som omkostning under finansielle omkostninger på tidspunktet for låneoptagelsen. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

Eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt værdiregulering af gæld.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 markedsleje

- 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 % (2015/16: 4,75 %).

Alle modellens variabler er opgjort på basis af forventede tal for 2017.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

kr.	2016 6 mdr.	2015/16 12 mdr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	93.671	186.940
	<u>93.671</u>	<u>186.940</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	42.075	80.152
	<u>42.075</u>	<u>80.152</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	100.143	278.210
	<u>100.143</u>	<u>278.210</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejen domme
Kostpris 1. juli 2016		<u>3.884.082</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>3.884.082</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016		<u>1.889.391</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>1.889.391</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>5.773.473</u>
6 Selskabskapital		
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.		

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 4.300.535 senere end 5 år fra balancedagen.

8 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. 30. juni 2016.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
MAPAS A/S	Industrivej 15, 5550 Langesskov