

Bomapan ApS

Industrivej 15, 5550 Langeskov

CVR-nr. 12 79 51 81

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2020

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 17. april 2020
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 2019 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 17. april 2020

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 2019 udviser et overskud på 763.725 kr. mod et overskud på 39.627 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 2.139.446 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 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	362.409	346.301
2	Personaleomkostninger	-93.572	-185.302
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.666	-13.888
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	252.171	147.111
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	798.000	0
	Resultat før finansielle poster	1.050.171	147.111
3	Finansielle indtægter	129.748	101.476
4	Finansielle omkostninger	-237.451	-231.626
	Resultat før skat	942.468	16.961
5	Skat af årets resultat	-178.743	22.666
	Årets resultat	763.725	39.627
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	763.725	39.627
		763.725	39.627

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.198.000	5.584.073
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	145.446	162.112
		<u>6.343.446</u>	<u>5.746.185</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	884.815	844.915
		<u>884.815</u>	<u>844.915</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.228.261</u>	<u>6.591.100</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.466.724	2.978.926
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	36.959	0
	Andre tilgodehavender	19.216	50.000
		<u>3.522.899</u>	<u>3.028.926</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.657</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.524.556</u>	<u>3.028.926</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.752.817</u>	<u>9.620.026</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	1.939.446	1.175.721
	Egenkapital i alt	<u>2.139.446</u>	<u>1.375.721</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	518.324	302.622
	Andre hensatte forpligtelser	1.058.503	1.020.256
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.576.827</u>	<u>1.322.878</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.913.859	4.541.643
	Anden gæld	271.668	207.816
		<u>5.185.527</u>	<u>4.749.459</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	38.620	75.769
	Gæld til banker	0	15.012
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.755	51.835
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.763.331	1.949.616
	Anden gæld	22.311	79.736
		<u>1.851.017</u>	<u>2.171.968</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.036.544</u>	<u>6.921.427</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.752.817</u>	<u>9.620.026</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	1.136.094	1.336.094
Overført via resultatdisponering	0	39.627	39.627
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	1.175.721	1.375.721
Overført via resultatdisponering	0	763.725	763.725
Egenkapital 31. december 2019	200.000	1.939.446	2.139.446

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bomapan ApS for 2019 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 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 4,25 % (2018: 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 nettorealisationsværdi 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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	89.658	179.085	
Andre omkostninger til social sikring	3.914	6.217	
	<u>93.572</u>	<u>185.302</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	129.748	101.476	
	<u>129.748</u>	<u>101.476</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	72.803	74.642	
Renteomkostninger i øvrigt	164.648	156.984	
	<u>237.451</u>	<u>231.626</u>	
5 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	215.702	-22.666	
Refusion i sambeskatning	-36.959	0	
	<u>178.743</u>	<u>-22.666</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	3.694.682	176.000	3.870.682
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	-184.073	0	-184.073
Kostpris 31. december 2019	<u>3.510.609</u>	<u>176.000</u>	<u>3.686.609</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	1.889.391	0	1.889.391
Årets opskrivning	798.000	0	798.000
Opskrivninger 31. december 2019	<u>2.687.391</u>	<u>0</u>	<u>2.687.391</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	13.888	13.888
Årets afskrivninger	0	16.666	16.666
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>30.554</u>	<u>30.554</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>6.198.000</u>	<u>145.446</u>	<u>6.343.446</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 6.098 t.kr. pr. 31. december 2019 opgjort ved et afkast på 4,25 %. 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 327 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 348 t.kr.

8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 6 år.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser.

Vedligeholdelsesforpligtelser BRL § 18B, 884.814 kr. og BRL § 18, 173.689 kr.

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

10 Sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom matr. nr. 1666 O, Odense Bygrunde, beliggende Skibhusvej 30-32, 5000 Odense C, er tinglyst prioritetsgæld på oprindeligt 1.367.000 kr.

Herudover er tinglyst et kontant-/forbedringslån på nom. 3.659.000 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 2019.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Poul Erik Grønfeldt Hansen

Direktion

På vegne af: Bomapan ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-386310628042

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-04-21 07:48:08Z

NEM ID 

Poul Erik Grønfeldt Hansen

Dirigent

På vegne af: Bomapan ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-386310628042

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-04-21 07:48:08Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-04-23 11:06:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q31D2-8K1H6-I52AP-5N43H-YOZEZ-CTBYO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>