

Bomapan ApS

Dalager 11, 5550 Langeskov

CVR-nr. 12 79 51 81

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023

Dirigent:

.....
Poul Erik Grønfeldt Hansen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bomapan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 24. maj 2023
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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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, som 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 24. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bomapan ApS
Adresse, postnr., by	Dalager 11, 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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Beretning

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 2022 udviser et underskud på 618.240 kr. mod et overskud på 796.423 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 385.159 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	178.797	460.955
2	Personaleomkostninger	-77.050	-62.090
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.666	-16.666
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	85.081	382.199
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	502.000
	Resultat før finansielle poster	-314.919	884.199
3	Finansielle indtægter	133.758	289.002
4	Finansielle omkostninger	-611.252	-191.558
	Resultat før skat	-792.413	981.643
5	Skat af årets resultat	174.173	-185.220
	Årets resultat	-618.240	796.423
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.100.000
	Overført resultat	-618.240	-1.303.577
		-618.240	796.423

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.200.000	6.600.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	95.448	112.114
		<u>6.295.448</u>	<u>6.712.114</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	1.025.772	979.820
		<u>1.025.772</u>	<u>979.820</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.321.220</u>	<u>7.691.934</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.760.521	2.892.825
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	31.482	6.654
		<u>2.792.003</u>	<u>2.899.479</u>
8	Værdipapirer	<u>2.462.574</u>	<u>2.834.062</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.140</u>	<u>126.478</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.282.717</u>	<u>5.860.019</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.603.937</u>	<u>13.551.953</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	185.159	803.399
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.100.000
	Egenkapital i alt	385.159	3.103.399
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	592.687	748.248
	Andre hensatte forpligtelser	1.030.515	1.040.336
	Hensatte forpligtelser i alt	1.623.202	1.788.584
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.802.441	4.839.497
	Anden gæld	212.388	211.920
		5.014.829	5.051.417
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	39.834	39.378
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.998	157.666
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.457.296	3.286.632
	Anden gæld	17.619	124.877
		5.580.747	3.608.553
	Gældsforpligtelser i alt	10.595.576	8.659.970
	PASSIVER I ALT	12.603.937	13.551.953

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	2.106.976	0	2.306.976
Overført via resultatdisponering	0	-1.303.577	2.100.000	796.423
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	803.399	2.100.000	3.103.399
Overført via resultatdisponering	0	-618.240	0	-618.240
Udloddet udbytte	0	0	-2.100.000	-2.100.000
Egenkapital 31. december 2022	200.000	185.159	0	385.159

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 ejendom er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Ejendommen 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 % (2021: 4,00 %).

Alle modellens variabler er opgjort på basis af forventede tal for 2022.

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender omfatter indestående på Grundejernes Investeringsfond og måles til amortiseret kostpris.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	71.243	57.645
Andre omkostninger til social sikring	5.807	4.445
	<u>77.050</u>	<u>62.090</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	75.257	81.111
Renteindtægter i øvrigt	58.501	207.891
	<u>133.758</u>	<u>289.002</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	90.033	88.918
Renteomkostninger i øvrigt	521.219	102.640
	<u>611.252</u>	<u>191.558</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-18.612	2.546
Årets regulering af udskudt skat	-155.561	182.674
	<u>-174.173</u>	<u>185.220</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	3.410.609	128.780	3.539.389
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december 2022	3.410.609	128.780	3.539.389
Opskrivninger 1. januar 2022	3.189.391	0	3.189.391
Årets opskrivning	-400.000	0	-400.000
Opskrivninger 31. december 2022	2.789.391	0	2.789.391
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	16.666	16.666
Årets afskrivninger	0	16.666	16.666
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	33.332	33.332
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	6.200.000	95.448	6.295.448

7 Investeringsejendomme

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	6.600.000	6.098.000
Afgang	-400.000	502.000
Dagsværdi 31. december	6.200.000	6.600.000

Dagsværdiniveau 3

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort 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. Selskabets ejendom er en boligejendom centralt beliggende i Odense.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 6.200 t.kr. pr. 31. december 2022 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 0,50 %point vil dagsværdien falde med 836 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 594 t.kr.

8 Værdipapirer

Dagsværdioplysninger

kr.	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december	2.462.574
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	-87.307
Dagsværdiniveau	1

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Selskabskapital

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

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.717 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, 1.026 t.kr. og BRL § 18, 5 t.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 5.047.000 kr.

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 2022.

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

Direktør

På vegne af: Bomapan ApS

Serienummer: 513f969f-ad4f-4881-a53d-39657520b803

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-24 07:27:55 UTC



Poul Erik Grønfeldt Hansen

Dirigent

På vegne af: Bomapan ApS

Serienummer: 513f969f-ad4f-4881-a53d-39657520b803

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-24 07:27:55 UTC



Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-05-24 08:25:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0VIFB-NEK18-CIVD2-1QMET-E4JCO-4ZD56

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>