

Bomapan ApS

Industrivej 15, 5550 Langeskov

CVR-nr. 12 79 51 81

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2021

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	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bomapan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 26. april 2021
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 2020 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 26. april 2021
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	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	EY 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 2020 udviser et overskud på 167.530 kr. mod et overskud på 763.725 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 2.306.976 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Den igangværende corona pandemi har ikke haft påvirkning på virksomhedens aktivitet i 2020, ligesom den heller ikke forventes at have det for det kommende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	225.468	362.409
2	Personaleomkostninger	-10.757	-93.572
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.666	-16.666
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	198.045	252.171
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	798.000
	Resultat før finansielle poster	198.045	1.050.171
3	Finansielle indtægter	183.634	129.748
4	Finansielle omkostninger	-166.897	-237.451
	Resultat før skat	214.782	942.468
5	Skat af årets resultat	-47.252	-178.743
	Årets resultat	167.530	763.725
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	167.530	763.725
		167.530	763.725

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.198.000	6.198.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	128.780	145.446
		<u>6.326.780</u>	<u>6.343.446</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	934.110	884.815
		<u>934.110</u>	<u>884.815</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.260.890</u>	<u>7.228.261</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.044.291	3.466.724
	Tilgodehavende selskabsskat	4.660	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	36.959
	Andre tilgodehavender	0	19.216
		<u>3.048.951</u>	<u>3.522.899</u>
	Værdipapirer	2.069.396	0
	Likvide beholdninger	127.411	1.657
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.245.758</u>	<u>3.524.556</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.506.648</u>	<u>10.752.817</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	2.106.976	1.939.446
	Egenkapital i alt	2.306.976	2.139.446
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	565.576	518.324
	Andre hensatte forpligtelser	1.141.716	1.058.503
	Hensatte forpligtelser i alt	1.707.292	1.576.827
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.876.623	4.913.859
	Anden gæld	211.920	271.668
		5.088.543	5.185.527
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	38.927	38.620
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.709	26.755
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.326.461	1.763.331
	Anden gæld	5.740	22.311
		3.403.837	1.851.017
	Gældsforpligtelser i alt	8.492.380	7.036.544
	PASSIVER I ALT	12.506.648	10.752.817

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	1.175.721	1.375.721
Overført via resultatdisponering	0	763.725	763.725
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	1.939.446	2.139.446
Overført via resultatdisponering	0	167.530	167.530
Egenkapital 31. december 2020	200.000	2.106.976	2.306.976

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bomapan ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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).

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 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 % (2019: 4,25 %).

Alle modellens variabler er opgjort på basis af forventede tal for 2020.

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	6.269	89.658	
Andre omkostninger til social sikring	4.488	3.914	
	<u>10.757</u>	<u>93.572</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
3 Finansielle indtægter			
Indtægter af værdipapirer	94.499	0	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	89.135	129.748	
	<u>183.634</u>	<u>129.748</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	67.738	72.803	
Renteomkostninger i øvrigt	99.159	164.648	
	<u>166.897</u>	<u>237.451</u>	
5 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	47.252	215.702	
Refusion i sambeskatning	0	-36.959	
	<u>47.252</u>	<u>178.743</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	3.510.609	176.000	3.686.609
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december 2020	<u>3.510.609</u>	<u>176.000</u>	<u>3.686.609</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	2.687.391	0	2.687.391
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2020	<u>2.687.391</u>	<u>0</u>	<u>2.687.391</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	30.554	30.554
Årets afskrivninger	0	16.666	16.666
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>	<u>47.220</u>	<u>47.220</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>6.198.000</u>	<u>128.780</u>	<u>6.326.780</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 2020 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 340 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 383 t.kr.

8 Selskabskapital

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.721 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser.

Vedligeholdelsesforpligtelser BRL § 18B, 929.562 kr. og BRL § 18, 207.606 kr.

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

11 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 2020.

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

2021-04-27 14:33:58Z

NEM ID 

Poul Erik Grønfeldt Hansen

Dirigent

På vegne af: Bomapan ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-386310628042

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-04-27 14:33:58Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-04-27 18:11:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UGUTO-SYN1O-A6C8C-ESK6Q-T3ECM-IBSSF

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>