

Bomapan ApS

Dalager 11, 5550 Langeskov

CVR-nr. 12 79 51 81

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2024

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bomapan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 16. maj 2024
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 2023 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 16. maj 2024
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

Selskabets 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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 99.919 kr. mod et underskud på 618.240 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 285.240 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af selskabets ejendom til dagsværdi med 360 tkr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	280.738	178.797
2	Personaleomkostninger	-76.622	-77.050
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.333	-16.666
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	195.783	85.081
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-360.000	-400.000
	Resultat før finansielle poster	-164.217	-314.919
	Finansielle indtægter	270.148	133.758
3	Finansielle omkostninger	-233.904	-611.252
	Resultat før skat	-127.973	-792.413
4	Skat af årets resultat	28.054	174.173
	Årets resultat	-99.919	-618.240
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-99.919	-618.240
		-99.919	-618.240

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	5.840.000	6.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	95.448
		<u>5.840.000</u>	<u>6.295.448</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	1.075.097	1.025.772
		<u>1.075.097</u>	<u>1.025.772</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.915.097</u>	<u>7.321.220</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	2.906	31.482
	Andre tilgodehavender	2.745.843	2.761.872
		<u>2.748.749</u>	<u>2.793.354</u>
7	Værdipapirer	2.628.723	2.462.574
	Likvide beholdninger	293.312	28.140
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.670.784</u>	<u>5.284.068</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.585.881</u>	<u>12.605.288</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	85.240	185.159
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	285.240	385.159
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	564.093	592.687
	Andre hensatte forpligtelser	1.075.097	1.030.515
	Hensatte forpligtelser i alt	1.639.190	1.623.202
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.764.923	4.802.441
	Anden gæld	213.690	212.388
		4.978.613	5.014.829
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	40.295	39.834
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.031	65.998
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.575.889	5.457.296
	Anden gæld	5.623	18.970
		5.682.838	5.582.098
	Gældsforpligtelser i alt	10.661.451	10.596.927
	PASSIVER I ALT	12.585.881	12.605.288

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
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 1. januar 2023	200.000	185.159	0	385.159
Overført via resultatdisponering	0	-99.919	0	-99.919
Egenkapital 31. december 2023	200.000	85.240	0	285.240

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bomapan ApS for 2023 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 tilknyttede virksomheder 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 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 4,75 % (2022: 4,25 %).

Alle modellens variabler er opgjort på basis af forventede tal for 2023.

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>2023</u>	<u>2022</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	70.730	71.243
Andre omkostninger til social sikring	5.892	5.807
	<u>76.622</u>	<u>77.050</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	150.076	90.033
Renteomkostninger i øvrigt	83.828	521.219
	<u>233.904</u>	<u>611.252</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	540	-18.612
Årets regulering af udskudt skat	-28.594	-155.561
	<u>-28.054</u>	<u>-174.173</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	3.410.609	128.780	3.539.389
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-128.780	-128.780
Kostpris 31. december 2023	3.410.609	0	3.410.609
Opskrivninger 1. januar 2023	2.789.391	0	2.789.391
Årets opskrivning	-360.000	0	-360.000
Opskrivninger 31. december 2023	2.429.391	0	2.429.391
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	33.332	33.332
Årets afskrivninger	0	8.333	8.333
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	-41.665	-41.665
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.840.000	0	5.840.000

Investeringsejendomme

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.

Selskabets ejendom er værdiansat til 5.840 t.kr. baseret på et afkast på 4,50 % (2022: 4,25 %) og en årlig leje på 440 t.kr. og et driftsafkast på 254 t.kr. Det er antaget, at der ikke vil være langsigtet tomgang, og der har ikke været tomgang i 2023.

Værdiansættelsen er foretaget på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Følsomhedsanalyse

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 768 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 500 t.kr.

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023	1.025.772
Tilgang i årets løb	49.325
Kostpris 31. december 2023	1.075.097
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.075.097

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Værdipapirer

Dagsværdioplysninger

kr.	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december	2.628.723
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	144.369
Dagsværdiniveau	1

8 Selskabskapital

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.675 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser.

Vedligeholdelsesforpligtelser BRL § 120, 1.075 t.kr.

Vedligeholdelsesforpligtelserne i henhold til BRL § 120 forventes at forfalde fuldt ud til betaling efter 5 år.

11 Pantsætninger og 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 2023.

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-05-16 12:08:28 UTC



Poul Erik Grønfeldt Hansen

Dirigent

På vegne af: Bomapan ApS

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-05-16 12:08:28 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 12:12:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: LZEF8-DZL0E-YHHEP-QD37D-PND5L-WCJ5B

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