

Bomapan ApS

Dalager 11, 5550 Langeskov

CVR-nr. 12 79 51 81

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2022

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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 2. maj 2022
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 2021 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 2. maj 2022
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 2021 udviser et overskud på 796.423 kr. mod et overskud på 167.530 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 3.103.399 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 2021.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	460.955	225.895
3	Personaleomkostninger	-62.090	-10.757
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.666	-16.666
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	382.199	198.472
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	502.000	0
	Resultat før finansielle poster	884.199	198.472
4	Finansielle indtægter	289.002	183.634
5	Finansielle omkostninger	-191.558	-167.324
	Resultat før skat	981.643	214.782
6	Skat af årets resultat	-185.220	-47.252
	Årets resultat	796.423	167.530
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.100.000	0
	Overført resultat	-1.303.577	167.530
		796.423	167.530

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.600.000	6.198.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	112.114	128.780
		<u>6.712.114</u>	<u>6.326.780</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	979.820	934.110
		<u>979.820</u>	<u>934.110</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.691.934</u>	<u>7.260.890</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.892.825	3.044.291
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	9.200	4.660
		<u>2.902.025</u>	<u>3.048.951</u>
	Værdipapirer	<u>2.834.062</u>	<u>2.069.396</u>
	Likvide beholdninger	<u>126.478</u>	<u>127.411</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.862.565</u>	<u>5.245.758</u>
	AKTIVER I ALT	<u>13.554.499</u>	<u>12.506.648</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	803.399	2.106.976
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.100.000	0
		<u>3.103.399</u>	<u>2.306.976</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	748.248	565.576
	Andre hensatte forpligtelser	1.040.336	1.141.716
		<u>1.788.584</u>	<u>1.707.292</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.788.584</u>	<u>1.707.292</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.839.497	4.876.623
	Anden gæld	211.920	211.920
		<u>5.051.417</u>	<u>5.088.543</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	39.378	38.927
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	157.666	32.709
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.286.632	3.326.461
	Skyldig sambeskatningsbidrag	2.546	0
	Anden gæld	124.877	5.740
		<u>3.611.099</u>	<u>3.403.837</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.662.516</u>	<u>8.492.380</u>
	PASSIVER I ALT	<u>13.554.499</u>	<u>12.506.648</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Særlige poster
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

12 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	1.939.446	0	2.139.446
Overført via resultatdisponering	0	167.530	0	167.530
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 31. december 2021	200.000	803.399	2.100.000	3.103.399

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bomapan ApS for 2021 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 administrationsselskabet, 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 4,00 % (2020: 4,25 %).

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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)

Periodeafgrænsningsposter

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

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

2 Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indtægter		
Salg af anlægsaktiver	314.424	0
	<u>314.424</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Bruttofortjeneste	314.424	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>314.424</u>	<u>0</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	57.645	6.269
Andre omkostninger til social sikring	4.445	4.488
	<u>62.090</u>	<u>10.757</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
4 Finansielle indtægter		
Indtægter af værdipapirer	43.760	30.260
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	81.111	89.135
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	164.131	64.239
	<u>289.002</u>	<u>183.634</u>
<p>Børsnoterede værdipapirer (niveau 1 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes til statusdagens kurs. Værdiregulering i resultatopgørelsen for 2021 udgør 164.131 kr. (2020: 64.239 kr.).</p> <p>Anvendt værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2020.</p>		
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	88.918	67.738
Renteomkostninger i øvrigt	102.640	99.586
	<u>191.558</u>	<u>167.324</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.546	0
Årets regulering af udskudt skat	182.674	47.252
	<u>185.220</u>	<u>47.252</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	3.510.609	128.780	3.639.389
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	-100.000	0	-100.000
Kostpris 31. december 2021	3.410.609	128.780	3.539.389
Opskrivninger 1. januar 2021	2.687.391	0	2.687.391
Årets opskrivning	502.000	0	502.000
Opskrivninger 31. december 2021	3.189.391	0	3.189.391
Årets afskrivninger	0	16.666	16.666
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	16.666	16.666
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.600.000	112.114	6.712.114

8 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 6.600 t.kr. pr. 31. december 2021 opgjort ved et afkast på 4 %. 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 0,5 %point vil dagsværdien falde med 687 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 932 t.kr.

9 Selskabskapital

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

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.682 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, 979.819 kr. og BRL § 18, 60.515 kr.
 Vedligeholdelsesforpligtelserne i henhold til BRL § 18B forventes at forfalde fuldt ud til betaling efter 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 2021.

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

2022-05-04 14:24:21 UTC

NEM ID 

Poul Erik Grønfeldt Hansen

Dirigent

På vegne af: Bomapan ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-386310628042

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-05-04 14:24:21 UTC

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 85.83.xxx.xxx

2022-05-04 18:24:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V00U6-QJ21O-CJMPQ-8WKBT-5QU7G-8YSZ0

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>