

## BONA EJENDOMME ApS

Tigervej 31  
4600 Køge

CVR-nr. 21 24 92 03

Årsrapport for 2023  
(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. juli 2024

---

Morten Bonavent  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 4. juli 2024

### **Direktion**

Morten Bonavent  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i BONA EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for BONA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 4. juli 2024

Ellebæk Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 43 32 50 00

Steen Ellebæk  
Registreret revisor  
mne34400

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BONA EJENDOMME ApS  
Tigervej 31  
4600 Køge

CVR-nr.: 21 24 92 03

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. oktober 1998

Regnskabsår: 25. regnskabsår

Hjemsted: Køge

### Direktion

Morten Bonavent, direktør

### Revisor

Ellebæk Revision  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Energivej 3  
4180 Sorø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 358.873, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.600.991.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>642.936</b>	<b>2.448.442</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-56.638</u>	<u>-51.069</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>586.298</b>	<b>2.397.373</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-567	-3.510
Finansielle indtægter	1	23.882	51.099
Finansielle omkostninger	2	<u>-149.078</u>	<u>-112.008</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>460.535</b>	<b>2.332.954</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-101.662</u>	<u>-507.454</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>358.873</u></b>	<b><u>1.825.500</u></b>
		<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	1.600.000
Overført resultat		<u>358.873</u>	<u>225.500</u>
		<b><u>358.873</u></b>	<b><u>1.825.500</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>8.393.803</u>	<u>6.688.091</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.393.803</u></b>	<b><u>6.688.091</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>567</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>567</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.393.803</u></b>	<b><u>6.688.658</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.183	2.148.153
Andre tilgodehavender		<u>1.723</u>	<u>1.723</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.906</u></b>	<b><u>2.149.876</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>92.869</u></b>	<b><u>420.707</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>95.775</u></b>	<b><u>2.570.583</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.489.578</u></b>	<b><u>9.259.241</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.475.991	3.117.118
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.600.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.600.991</u></b>	<b><u>4.842.118</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>80.603</u>	<u>66.374</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>80.603</u></b>	<b><u>66.374</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.793.611</u>	<u>3.129.414</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.793.611</u></b>	<b><u>3.129.414</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	292.623	286.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.247.957	2.827
Skyldigt sambeskatningsbidrag		87.433	535.982
Anden gæld		<u>351.360</u>	<u>350.985</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.014.373</u></b>	<b><u>1.221.335</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.807.984</u></b>	<b><u>4.350.749</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.489.578</u></b>	<b><u>9.259.241</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>23.882</u>	<u>51.099</u>
	<b><u>23.882</u></b>	<b><u>51.099</u></b>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>149.078</u>	<u>112.008</u>
	<b><u>149.078</u></b>	<b><u>112.008</u></b>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	87.433	535.982
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>14.229</u>	<u>-28.528</u>
	<b><u>101.662</u></b>	<b><u>507.454</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	7.373.126
Tilgang i årets løb	<u>1.762.350</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>9.135.476</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	685.035
Årets afskrivninger	<u>56.638</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>741.673</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>8.393.803</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2023</u>	<u>Gæld 31. december 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.415.955</u>	<u>3.086.234</u>	<u>292.623</u>	<u>1.691.979</u>
	<b><u><u>3.415.955</u></u></b>	<b><u><u>3.086.234</u></u></b>	<b><u><u>292.623</u></u></b>	<b><u><u>1.691.979</u></u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (Bona Holding ApS) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.086, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 8.381.

### 8 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>2023</u>	<u>2022</u>
DKK	DKK
<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BONA EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Direkte ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendom og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 20-50 år

Restværdi: 0%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. (Eventuelt: Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Bonavent

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Bonavent

Direktør

På vegne af Bona Ejendomme ApS

ID: 3da5fac4-0ff8-4fbd-8b52-550b63e79dde

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 14:21:19

Underskrevet med MitID



## Morten Bonavent

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Bonavent

Dirigent

På vegne af Bona Ejendomme ApS

ID: 3da5fac4-0ff8-4fbd-8b52-550b63e79dde

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 14:21:19

Underskrevet med MitID



## Steen Ellebæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Ellebæk Nielsen

Registreret revisor

På vegne af Ellebæk Revision godkendt revisionsanpartssel...

ID: 6de4a90f-ae0e-4ac1-a5a6-94f33fd24f56

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 14:33:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a815cd9JUNzR251933854

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).