

Bonum Development ApS
Vidågade 29
6270 Tønder

CVR-nummer: 36405651

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. juni 2019

Lars Svensen
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Bonum Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 18. juni 2019

Direktion

Kirsten Svensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Bonum Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bonum Development ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 18. juni 2019

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber, pengeudlån, investering i værdipapirer og fast ejendom og anden investering samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets primære formål er udvikling af ejendomme til beboelse og erhverv primært i hovedstadsområdet. Investeringerne foregår gennem separate ejendomsudviklingselskaber, og investeringerne foregår oftest i samarbejde med eksterne investorer.

I takt med udvikling af projekterne, hvilket omfatter renovering og nyopførelse af ejendomme, værdiansættes disse til estimeret dagsværdi. Dagsværdien er naturligt behæftet med usikkerhed. Usikkerheden knytter sig til udviklingen af ejendomsmarkedet i områderne, hvor selskabet opererer samt omkostninger til gennemførelse af projekterne.

Det er selskabets strategi, at sælge udviklingsprojekterne under eller efter færdiggørelse af projekterne. Først på dette tidspunkt kan det endelige resultat af projekterne opgøres. Det endelige resultat kan afvige betydeligt til de løbende estimater af dagsværdien af disse, og afvigelsen kan være betydelig. Denne usikkerhed påvirker årets resultat, værdien af aktiver samt egenkapitalen i selskabet.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

Der er i året investeret i nye ejendomsprojekter. Det er ledelsens forventning, at disse først vil blive færdiggjort i løbet af 2019 og derefter. Ledelsen forventer, at disse vil bidrage til en betydelig indtjening de kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

		2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE		-84.227	658.050
Personaleomkostninger.....	1	-2.474.179	-995.408
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-130.149	-51.425
Andre driftsomkostninger.....		-125.045	0
DRIFTSRESULTAT		-2.813.600	-388.783
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		5.624.863	5.002.621
Andre finansielle omkostninger.....		-607.108	-231.547
RESULTAT FØR SKAT		2.204.155	4.382.291
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		2.204.155	4.382.291
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		141.658	5.563.733
Overført resultat.....		2.062.497	-1.181.442
DISPONERET I ALT		2.204.155	4.382.291

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	586.511	543.792
Materielle anlægsaktiver	586.511	543.792
Kapitalandele i associerede virksomheder ...	10.773.308	8.797.204
Deposita	0	62.711
Finansielle anlægsaktiver	10.773.308	8.859.915
ANLÆGSAKTIVER	11.359.819	9.403.707
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90.299	13.737
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.744.282	4.256.607
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	217.863	273.174
Andre tilgodehavender	7.758.000	6.200.397
Tilgodehavender	19.810.444	10.743.915
Likvide beholdninger	24.201	3.048.410
OMSÆTNINGSAKTIVER	19.834.645	13.792.325
AKTIVER	31.194.464	23.196.032

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

		2018	2017
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		5.705.391	5.563.733
Overført resultat.....		5.988.438	3.925.941
EGENKAPITAL	2	11.743.829	9.539.674
Anden gæld.....		16.617.938	13.043.347
Langfristede gældsforpligtelser	3	16.617.938	13.043.347
Kreditinstitutter.....		173.667	215.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		55.192	0
Gæld til associerede virksomheder.....		2.200.000	0
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		332.297	396.719
Periodeafgrænsningsposter		71.541	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	717
Kortfristede gældsforpligtelser		2.832.697	613.011
GÆLDSFORPLIGTELSE		19.450.635	13.656.358
PASSIVER		31.194.464	23.196.032
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

		2018	2017
1 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget		4	2
Lønninger.....		2.423.863	978.630
Andre omkostninger til social sikring		50.316	16.778
		<u>2.474.179</u>	<u>995.408</u>
2 Egenkapital			
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Selskabskapital	50.000	0	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.563.733	141.658	5.705.391
Overført resultat.....	3.925.941	2.062.497	5.988.438
	<u>9.539.674</u>	<u>2.204.155</u>	<u>11.743.829</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Anden gæld.....	13.043.347	16.617.938	0
	<u>13.043.347</u>	<u>16.617.938</u>	<u>0</u>

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationsselskabet Vidå Holding ApS. Som helejet datterselskab til administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældbreve til SEBC Holding ApS er der afgivet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

1. Kong Georgs Vej 57 ApS
2. Nørre Farimagsgade 43-49 ApS
3. Moselgade 37 ApS
4. ROT 8 ApS.

Ikke alle gældsbeviser har pant i samtlige kapitalandele.

Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter med udløb med op til 36 måneder med en månedlig leasingydelse på 12.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bonum Development ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer, tjenesteydelser m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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