

Bonum Development ApS  
Vidågade 29  
6270 Tønder

CVR-nummer: 36405651

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 - 2018

Kirsten 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 .....	12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 31/5 - 2018

**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 2017 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 revisorers 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 31/5 - 2018

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 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 2018 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 2017**

		2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>658.050</b>	<b>449.335</b>
Personaleomkostninger.....	1	-995.408	-563.769
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-51.425	-57.709
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-388.783</b>	<b>-172.143</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	4.985.115
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....		5.002.621	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		0	1.345
Andre finansielle omkostninger.....		-231.547	-19.114
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>4.382.291</b>	<b>4.795.203</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4.382.291</b>	<b>4.795.203</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		5.563.733	-328.210
Overført resultat.....		-1.181.442	5.123.413
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>4.382.291</b>	<b>4.795.203</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	2017	2016
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	543.792	163.768
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>543.792</b>	<b>163.768</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder ...	8.797.204	3.437.500
Deposita .....	62.711	124.589
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8.859.915</b>	<b>3.562.089</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9.403.707</b>	<b>3.725.857</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	13.737	42.322
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	4.256.607	822.350
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	273.174	70.029
Andre tilgodehavender .....	6.200.397	4.327.937
<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.743.915</b>	<b>5.262.638</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.048.410</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>13.792.325</b>	<b>5.262.638</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>23.196.032</b>	<b>8.988.495</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

		2017	2016
Selskabskapital .....		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		5.563.733	0
Overført resultat.....		3.925.941	5.107.383
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2</b>	<b>9.539.674</b>	<b>5.157.383</b>
Anden gæld.....		13.043.347	3.620.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>13.043.347</b>	<b>3.620.000</b>
Kreditinstitutter.....		215.575	34.183
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		396.719	172.022
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse ....		717	4.907
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>613.011</b>	<b>211.112</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>13.656.358</b>	<b>3.831.112</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>23.196.032</b>	<b>8.988.495</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## NOTER

		2017	2016
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget .....		2	1
Lønninger.....		978.630	556.335
Andre omkostninger til social sikring .....		16.778	7.434
		<b>995.408</b>	<b>563.769</b>
<b>2 Egenkapital</b>			
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Selskabskapital .....	50.000	0	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	5.563.733	5.563.733
Overført resultat.....	5.107.383	-1.181.442	3.925.941
	<b>5.157.383</b>	<b>4.382.291</b>	<b>9.539.674</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Anden gæld.....	3.620.000	13.043.347	0
	<b>3.620.000</b>	<b>13.043.347</b>	<b>0</b>

## NOTER

2017

2016

### **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.

## NOTER

2017

2016

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældbreve til SEBS 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 om op til 59 måneder med en leasingydelsen udgør ca. 17.000 kr. pr. måned.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Bonum Development ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Dattervirksomheder 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 dattervirksomhedens underbalance.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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 dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

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.

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