

Bonum Development ApS
Vidågade 29
6270 Tønder

CVR-nummer: 36405651

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/7 - 2021

Lars Svensen
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 6. juli 2021

Direktion

Kirsten Svensen

Lars 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 6. juli 2021

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 det kommende år og derefter. Ledelsen forventer, at disse vil bidrage til en betydelig indtjening de kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende kommet igennem både første og anden bølge af restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen i det kommende regnskabsår, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Konsekvenserne af yderligere restriktioner i tilfælde af længerevarende udbrud og eventuelle økonomiske støttetiltag for at afbøde konsekvenserne af myndighedernes restriktioner er uden for selskabets kontrol.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen endelig beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

		2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE		1.416.048	2.202.090
Personaleomkostninger.....	1	-2.345.308	-2.831.302
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-132.966	-279.499
Andre driftsomkostninger.....		-604.879	-473.159
		<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT		-1.667.105	-1.381.870
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-3.440
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		4.815.274	2.282.102
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		788.447	566.452
Andre finansielle omkostninger.....		-1.213.247	-929.246
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT		2.723.369	533.998
		<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT		2.723.369	533.998
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		4.795.274	763.340
Overført resultat.....		-2.071.905	-229.342
		<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT		2.723.369	533.998
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

		2020	2019
Grunde og bygninger	2	8.544.071	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	396.339	328.086
Materielle anlægsaktiver		8.940.410	328.086
Kapitalandele i associerede virksomheder ...		16.371.922	11.536.648
Finansielle anlægsaktiver		16.371.922	11.536.648
ANLÆGSAKTIVER		25.312.332	11.864.734
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.534	138.247
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.728.170	1.589.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.074.618	20.367.098
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		97.957	341.450
Andre tilgodehavender		417.832	118.167
Tilgodehavender		22.325.111	22.554.852
OMSÆTNINGSAKTIVER		22.325.111	22.554.852
AKTIVER		47.637.443	34.419.586

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

		2020	2019
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		11.264.005	6.468.731
Overført resultat.....		3.687.190	5.759.096
EGENKAPITAL		15.001.195	12.277.827
Kreditinstitutter.....		1.473.667	1.537.547
Deposita		103.500	109.500
Anden gæld.....		25.976.891	16.569.265
Langfristede gældsforpligtelser	3	27.554.058	18.216.312
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		421.000	353.000
Kreditinstitutter.....		2.046.924	1.750.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		189.987	136.116
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	28.067
Gæld til kapitalinteresser		1.099.844	1.001.520
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		1.096.078	568.933
Periodeafgrænsningsposter		228.357	87.800
Kortfristede gældsforpligtelser		5.082.190	3.925.447
GÆLDSFORPLIGTELSE		32.636.248	22.141.759
PASSIVER		47.637.443	34.419.586
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo.....	6.468.731	5.705.391
Årets bevægelse, resultatdisponering	4.795.274	763.340
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	11.264.005	6.468.731
Overført resultat, primo	5.759.095	5.988.438
Årets resultat.....	-2.071.905	-229.342
Overført resultat ultimo	3.687.190	5.759.096
EGENKAPITAL	15.001.195	12.277.827

NOTER

	2020	2019		
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	5	6		
Lønninger.....	2.290.596	2.783.272		
Pensioner	0	-3.300		
Andre omkostninger til social sikring	54.712	51.330		
	2.345.308	2.831.302		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris, primo	0	795.893		
Tilgang i årets løb	8.555.174	-31.460		
Afgang i årets løb	0	0		
	8.555.174	764.433		
Kostpris 31. december 2020				
Af-/nedskrivninger, primo	0	-467.807		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	221.579		
Årets af-/nedskrivninger	-11.103	-121.866		
	-11.103	-368.094		
Af-/nedskrivninger 31. december 2020				
	8.544.071	396.339		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	1.890.548	1.894.667	421.000	-118.000
Deposita	109.500	103.500	0	0
Anden gæld	16.569.265	25.976.891	0	0
	18.569.313	27.975.058	421.000	-118.000

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.

Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter med udløb om 36 til 48 måneder med en samlet restforpligtelse på 295.290 kr. Leasingydelsen udgør 92.430 kr. i årligt.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsbreve 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. ROT 8 ApS.

Ikke alle gældsbeviser har pant i samtlige kapitalandele.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter til ejerforeningen er der tinglyst et ejerpantebrev på nominelt 41.000 kr. med sikkerhed i ejendommen beliggende Nørre Farimagsgade 43, 3. th, 1364 København K.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bonum Development ApS for 2020 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.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiel 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 deklareres.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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>
Bygninger	50 år	8.000.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1 - 10 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 salgsomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder 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.

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.