

Bonum Development ApS
Vidågade 29
6270 Tønder

CVR-nummer: 36405651

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/8 - 2020

Lars Svensen
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 24/8 - 2020

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 2019 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 24/8 - 2020

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

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

		2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE		2.202.090	-84.227
Personaleomkostninger.....	1	-2.831.302	-2.474.179
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-279.499	-130.149
Andre driftsomkostninger.....		-473.159	-125.045
		<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT		-1.381.870	-2.813.600
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.440	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		2.282.102	5.624.863
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		566.452	0
Andre finansielle omkostninger.....		-929.246	-607.108
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT		533.998	2.204.155
		<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT		533.998	2.204.155
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		763.340	141.658
Overført resultat.....		-229.342	2.062.497
		<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT		533.998	2.204.155
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	328.086	586.511
Materielle anlægsaktiver	328.086	586.511
Kapitalandele i associerede virksomheder ...	11.536.648	10.773.308
Finansielle anlægsaktiver	11.536.648	10.773.308
ANLÆGSAKTIVER	11.864.734	11.359.819
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	138.247	90.299
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.589.890	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.367.098	11.744.282
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	341.450	217.863
Andre tilgodehavender	118.167	7.758.000
Tilgodehavender	22.554.852	19.810.444
Likvide beholdninger	0	24.201
OMSÆTNINGSAKTIVER	22.554.852	19.834.645
AKTIVER	34.419.586	31.194.464

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

		2019	2018
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		6.468.731	5.705.391
Overført resultat.....		5.759.096	5.988.438
EGENKAPITAL		12.277.827	11.743.829
Kreditinstitutter.....		1.537.547	0
Deposita		109.500	0
Anden gæld.....		16.569.265	16.617.938
Langfristede gældsforpligtelser	2	18.216.312	16.617.938
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		353.000	0
Kreditinstitutter.....		1.750.011	173.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		136.116	55.192
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.067	0
Gæld til kapitalinteresser		1.001.520	2.200.000
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		568.933	332.297
Periodeafgrænsningsposter		87.800	71.541
Kortfristede gældsforpligtelser		3.925.447	2.832.697
GÆLDSFORPLIGTELSE		22.141.759	19.450.635
PASSIVER		34.419.586	31.194.464
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo.....	5.705.391	5.563.733
Årets bevægelse, resultatdisponering	763.340	141.658
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	6.468.731	5.705.391
Overført resultat, primo	5.988.438	3.925.941
Årets resultat.....	-229.342	2.062.497
Overført resultat ultimo	5.759.096	5.988.438
EGENKAPITAL	12.277.827	11.743.829

NOTER

	2019	2018
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	6	4
Lønninger.....	2.783.272	2.423.863
Pensioner	-3.300	0
Andre omkostninger til social sikring	51.330	50.316
	<u>2.831.302</u>	<u>2.474.179</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	0	1.890.547	353.000	0
Deposita	0	109.500	0	0
Anden gæld	16.617.938	16.569.265	0	0
	<u>16.617.938</u>	<u>18.569.312</u>	<u>353.000</u>	<u>0</u>

3 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

4 **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.

Selskabet har indgået finansielle leasingkontrakter med udløb med op til 24 måneder med en månedlig leasingydelse på 11.411 kr. Den samlede leasingforpligtelse udgør 198.492 kr. Leasingforpligtelsen for virksomheden afhænger fordelingen mellem erhverv/privat da der for nogle af aftalerne er tale om splitleasingaftaler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bonum Development ApS for 2019 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.

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 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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.