



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

BOGNÆS APS

VESTRE ENGVEJ 2, 5400 BOGENSE

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. november 2020

Lasse Andersen

CVR-NR. 40 83 02 86

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bognæs ApS Vestre Engvej 2 5400 Bogense
	CVR-nr.: 40 83 02 86 Stiftet: 1. oktober 2019 Hjemsted: Bogense Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Lasse Andersen Palle Andersen Jesper Rude Hommelgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordfyns Bank Adelgade 49 5400 Bogense

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Bognæs ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 24. november 2020

Direktion:

Lasse Andersen

Palle Andersen

Jesper Rude Hommelgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Bognæs ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bognæs ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 24. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41307

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom, og dermed naturligt forbunden aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 1. oktober 2019 og dette er første regnskabsår. Selskabet er igang med at opføre et byggeprojekt i form af et senior bofællesskab, som forventes klar til udlejning i det kommende regnskabsår. Årets resultat er derfor tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er pr. 30. september 2020 negativ med 472 tkr. og selskabskapitalen udgør 42 tkr., hvorfor selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over de næste 2 regnskabsår.

Oplysning om kapitalforhold og finansiering

Selskabet er i gang med at opføre en ejendom med ældreboliger, som forventes klar til udlejning i regnskabsåret 2020/21. Der er indgået aftaler om udleje af 20 ud af 24 lejemål.

Det samlede byggebudget for ejendommen udgør i alt 26,5 mio. kr. Ejendomsprojektet er indtil nu finansieret via kreditfacilitet i pengeinstitut samt lån fra LP Bogense ApS. Byggekredit hos pengeinstitut har en kreditramme på 10 mio. kr. Gæld til LP Bogense ApS udgør pr. 30. september 2020 i alt 8,1 mio. kr. LP Bogense ApS har tilkendegivet at lånet ikke skal tilbagebetales før selskabets likviditetsmæssige situation tillader det. Selskabet har i oktober 2020 modtaget tilbud om realkreditfinansiering af ejendommen for samlet 21 mio. kr. Ledelsen forventer at benytte sig af tilbuddet om realkreditfinansiering.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at færdiggøre ejendomsprojektet. Det er endvidere ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2020/21.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.
BRUTTOTAB		-468.981
Af- og nedskrivninger.....		-14.632
DRIFTSRESULTAT		-483.613
Andre finansielle omkostninger.....		-216.949
RESULTAT FØR SKAT		-700.562
Skat af årets resultat.....	1	153.316
ÅRETS RESULTAT		-547.246
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-547.246
I ALT		-547.246

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		14.951.810
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.951.810
ANLÆGSAKTIVER.....		14.951.810
Udskudte skatteaktiver.....		153.316
Tilgodehavender.....		153.316
Likvide beholdninger.....		108.771
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		262.087
AKTIVER.....		15.213.897
PASSIVER		
Selskabskapital.....		42.000
Overført resultat.....		-547.246
EGENKAPITAL.....	3	-505.246
Gæld til pengeinstitutter.....		6.056.101
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		506.286
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		614.250
Anden gæld.....		8.542.506
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.719.143
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.719.143
PASSIVER.....		15.213.897
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Oplysning om kapitalforhold og finansiering	6	
Medarbejderforhold	7	

NOTER

	2019/20 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Regulering af udskudt skat.....	-153.316	
	-153.316	
 Materielle anlægsaktiver		 2
	Grunde og bygninger	
Tilgang.....	14.951.810	
Kostpris 30. september 2020.....	14.951.810	
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	 14.951.810	
 Egenkapital		 3
	Selskabs- kapital	Overført resultat
		I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	42.000	0
Forslag til resultatdisponering.....		-547.246
		-547.246
Egenkapital 30. september 2020.....	42.000	-547.246
		-505.246
 Eventualposter mv.		 4
Eventualforpligtelser		
Ingen.		
 Hæftelse i sambeskatningen		
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.		
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LP Bogense Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		 5
Til sikkerhed for bankgæld på 6.056 tkr. er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 tkr. i ejendom.		
Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 14 952 tkr.		
Der er endvidere stillet garanti til HTH Erhvervscenter på 400 tkr.		

NOTER**Note****Oplysning om kapitalforhold og finansiering****6**

Selskabet er i gang med at opføre en ejendom med ældreboliger, som forventes klar til udlejning i regnskabsåret 2020/21. Der er indgået aftaler om udleje af 20 ud af 24 lejemål.

Det samlede byggebudget for ejendommen udgør i alt 26,5 mio. kr. Ejendomsprojektet er indtil nu finansieret via kreditfacilitet i pengeinstitut samt lån fra LP Bogense ApS. Byggekredit hos pengeinstitut har en kreditramme på 10 mio. kr. Gæld til LP Bogense ApS udgør pr. 30. september 2020 i alt 8,1 mio. kr. LP Bogense ApS har tilkendegivet at lånet ikke skal tilbagebetales før selskabets likviditetsmæssige situation tillader det. Selskabet har i oktober 2020 modtaget tilbud om realkreditfinansiering af ejendommen for samlet 21 mio. kr. Ledelsen forventer at benytte sig af tilbuddet om realkreditfinansiering.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at færdiggøre ejendomsprojektet. Det er endvidere ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2020/21.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bognæs ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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, finansieringsudgifter, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-50 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.