



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. december 2022

---

Lasse Andersen

**CVR-NR. 40 83 02 86**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bognæs ApS Vestre Engvej 2 5400 Bogense
	CVR-nr.: 40 83 02 86 Stiftet: 1. oktober 2019 Kommune: Nordfyns Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Lasse Andersen Palle Andersen Jesper Rude Hommelgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank Adelgade 49 5400 Bogense
<b>Advokat</b>	Jens Erik Steinfeldt Venstre Engvej 2 5400 Bogense

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 19. december 2022

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 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

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 19. december 2022

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

Der henvises til resultatopgørelse og balance. Årets resultat er tilfredsstillende.

### *Oplysning om kapitalforhold og finansiering*

Selskabet har opført lejeboliger i regnskabsåret 2019/20, som løbende er blevet udlejet i takt med færdiggørelsen i regnskabsåret 2020/21. Alle boliger har været udlejet igennem hele regnskabsperioden 2021/22.

I anden gæld under kortfristede gældsforpligtelser er indregnet en gæld til LP Bogense ApS, der pr. 30. september 2022 udgør i alt 8.736 tkr. LP Bogense ApS har tilkendegivet at lånet ikke skal tilbagebetales før selskabets likviditetsmæssige situation tillader det.

Selskabets egenkapital er pr. 30. september 2022 negativ med 123 tkr. og selskabskapitalen udgør 42 tkr., hvorfor selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over det næste regnskabsår.

### 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.853.208</b>	<b>1.130.984</b>
Af- og nedskrivninger.....		-616.313	-307.188
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.236.895</b>	<b>823.796</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-778.341	-792.509
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>458.554</b>	<b>31.287</b>
Skat af årets resultat.....	2	-100.881	-6.883
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>357.673</b>	<b>24.404</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		357.673	24.404
<b>I ALT</b> .....		<b>357.673</b>	<b>24.404</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		30.164.960	30.723.969
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>30.164.960</b>	<b>30.723.969</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>30.164.960</b>	<b>30.723.969</b>
Udskudte skatteaktiver.....		203.171	146.433
Andre tilgodehavender.....		8.891	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	32.789
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>4</b>	<b>212.062</b>	<b>179.222</b>
Likvide beholdninger.....		0	140.247
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>212.062</b>	<b>319.469</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.377.022</b>	<b>31.043.438</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		42.000	42.000
Overført resultat.....		-165.169	-522.842
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-123.169</b>	<b>-480.842</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.512.103	20.109.865
Selskabsskat.....		157.619	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>19.669.722</b>	<b>20.109.865</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		599.501	592.494
Gæld til pengeinstitutter.....		58.306	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	7.656
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		651.658	632.678
Anden gæld.....		9.521.004	10.181.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.830.469</b>	<b>11.414.415</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>30.500.191</b>	<b>31.524.280</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.377.022</b>	<b>31.043.438</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om kapitalforhold og finansiering	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	42.000	-522.842	-480.842
Forslag til resultatdisponering.....		357.673	357.673
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>42.000</b>	<b>-165.169</b>	<b>-123.169</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	778.341	792.509		
	<b>778.341</b>	<b>792.509</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	157.619	0		
Regulering af udskudt skat.....	-56.738	6.883		
	<b>100.881</b>	<b>6.883</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2021.....		31.031.158		
Tilgang.....		57.305		
Kostpris 30. september 2022.....		<b>31.088.463</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		307.189		
Årets afskrivninger .....		616.314		
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		<b>923.503</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		<b>30.164.960</b>		
	2022 kr.	2021 kr.		
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>4</b>	
Udskudt skat.....	203.171	146.433		
	<b>203.171</b>	<b>146.433</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.111.604	599.501	16.893.578	20.702.359
Selskabsskat.....	157.619	0	0	0
	<b>20.269.223</b>	<b>599.501</b>	<b>16.893.578</b>	<b>20.702.359</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**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**

7

Til sikkerhed for realkreditlån på 20.112 tkr. er deponeret ejerpantebrev nom. 21.000 tkr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 30.165 tkr.

**Oplysning om kapitalforhold og finansiering**

8

Selskabet har opført lejeboliger i regnskabsåret 2019/20, som løbende er blevet udlejet i takt med færdiggørelsen i regnskabsåret 2020/21. Alle boliger har været udlejet igennem hele regnskabsperioden 2021/22.

I anden gæld under kortfristede gældsforpligtelser er indregnet en gæld til LP Bogense ApS, der pr. 30. september 2022 udgør i alt 8.736 tkr. LP Bogense ApS har tilkendegivet at lånet ikke skal tilbagebetales før selskabets likviditetsmæssige situation tillader det.

Selskabets egenkapital er pr. 30. september 2022 negativ med 123 tkr. og selskabskapitalen udgør 42 tkr., hvorfor selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over det næste regnskabsår.

**2021/22**      **2020/21****Medarbejderforhold**

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1                      1

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Bognæs ApS for 2021/22 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, 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.....	20-50 år	0%

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 nettosalgpris 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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.