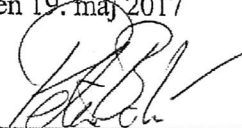


**Bodan ApS**  
CVR-nr. 55 15 37 28

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2017



---

Peter Bohé  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsens påtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato godkendt årsrapporten for 2016 for Bodan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 12. april 2017

I direktionen:



Peter Bohé



Mark Bohé Jørgensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til kapitalejerne i Bodan ApS

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bodan ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revision 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 de øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

### **Den daglige ledelses og den øverste ledelses ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen er ansvarlig 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 kunne udarbejde et årsregnskab der er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurderer selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende forsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om forsat 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 revision af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

**Revisors ansvar for revision af årsregnskabet (fortsat)**

Høj grad af sikkerhed forer er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende for Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effekten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at forsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

**Revisors ansvar for revision af årsregnskabet (fortsat)**

- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetning**

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde 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 årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Karlsunde, den 12. april 2017

Revisam2000  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

Selskabet	Bodan ApS c/o Lea Ejendomspartner A/S Kobbervej 8 2730 Herlev
	CVR-nr. 55 15 37 28 Stiftet 29. juni 1957 Hjemsted Herlev Regnskabsår 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Bohé Mark Bohé Jørgensen
Revision	Revisam2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Metalgangen 9 C 2690 Karlslunde

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejningsvirksomhed med fast ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bodan ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste / - tab

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug som ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salg.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen m.v.

**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.

**Balancen****Grund og bygninger**

Grund og bygninger som Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens afkast, tillægges som en forbedring. Øvrige omkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Da investeringsejendommene måles til markedsværdi, foretages der ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Tilgodehavender**

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

**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forlag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 i kr.	2015 i kr.
Bruttofortjeneste.....	573.265	641.563
Finansielle indtægter.....	0	2.177
Finansielle omkostninger.....	-83.886	-41.360
Ordinært resultat før skat.....	489.379	602.380
Skat af årets resultat.....	-119.837	-73.984
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>369.542</b>	<b>528.396</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen.....	260.000	320.000
Overført resultat.....	109.542	208.396
Disponeret.....	369.542	528.396

**Balance pr. 31. december**

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2016 i kr.	2015 i kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grund og bygninger.....	6.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	6.000.000	6.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender.....	4.125	0
Tilgodehavender i alt.....	4.125	0
Likvide beholdninger.....	267.398	346.158
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>271.523</b>	<b>346.158</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>6.271.523</b>	<b>6.346.158</b>

Balance pr. 31. december

PASSIVER

<u>Note</u>	2016 i kr.	2015 i kr.
<b>Egenkapital</b>		
Anpartsskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	2.859.718	2.750.176
Forslag til udbytte.....	260.000	320.000
1 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>3.244.718</u>	<u>3.195.176</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat.....	1.051.831	1.028.023
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT.....	<u>1.051.831</u>	<u>1.028.023</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	1.521.852	1.675.354
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>1.521.852</u>	<u>1.675.354</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld.....	192.685	190.177
Selskabsskat.....	54.639	70.639
Anden gæld.....	205.798	186.789
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>453.122</u>	<u>447.605</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>1.974.974</u>	<u>2.122.959</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b><u>6.271.523</u></b>	<b><u>6.346.158</u></b>

**NOTER**

	2016 i kr.	2015 i kr.
<b>1 Egenkapital</b>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital 1. januar .....	125.000	125.000
Anpartskapital 31. december 2016.....	125.000	125.000
Overført resultat:		
Overført resultat 1. januar .....	2.750.176	2.541.780
Henlagt af årets resultat.....	109.542	208.396
Overført resultat 31. december 2016.....	2.859.718	2.750.176
Forslag til udbytte:		
Forslag til udbytte 1. januar .....	320.000	240.000
Udbetalt udbytte.....	-320.000	-240.000
Henlagt af årets resultat.....	260.000	320.000
Forslag til udbytte 31. december 2016.....	260.000	320.000
Egenkapital i alt.....	<u>3.244.718</u>	<u>3.195.176</u>

	Langfristet del	Kortfristet del	31.12.2016 Gæld i alt
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	1.521.852	192.685	1.714.537
	<u>1.521.852</u>	<u>192.685</u>	<u>1.714.537</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år.....			<u>658.739</u>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.715 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.000 tkr.