

BODAN ApS

Dalsø Park 18

3500 Værløse

CVR-nr. 55153728

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. marts 2024

Peter Hartvig Bohé
Dirigent

BODAN ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

BODAN ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for BODAN 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 14. februar 2024

Direktion

Mark Axel Bohé Jørgensen
Direktør

Peter Hartvig Bohé
Direktør

BODAN ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BODAN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BODAN ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Vallensbæk, den 14. februar 2024

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 31824559

Claus Holde
Statsautoriseret revisor
mne34370

BODAN ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BODAN ApS Dalsø Park 18 3500 Værløse
Telefon	20323906
E-mail	bentkandborg@c.dk
CVR-nr.	55153728
Stiftelsesdato	29. juni 1957
Hjemsted	Furesø (Værløse)
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Mark Axel Bohé Jørgensen Peter Hartvig Bohé
Revisor	Sønderup I/S Statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2. sal 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559

BODAN ApS

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		784.605	-8.890
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		990.933	1.000.000
Driftsresultat		1.775.538	991.110
Andre finansielle indtægter		49	0
Finansielle omkostninger		-50.452	-19.099
Resultat før skat		1.725.134	972.011
Skat af årets resultat	1	-393.583	-218.144
Årets resultat		1.331.551	753.867
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		244.000	235.600
Overført resultat		1.087.551	518.267
Resultatdisponering		1.331.551	753.867

BODAN ApS**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	11.000.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver		11.000.000	8.500.000
Anlægsaktiver		11.000.000	8.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		313.331	314.718
Andre tilgodehavender		256.186	67.092
Tilgodehavende selskabsskat		0	33.389
Periodeafgrænsningsposter		12.054	11.487
Tilgodehavender		581.571	426.686
Likvide beholdninger		65.129	120.132
Omsætningsaktiver		646.700	546.818
Aktiver		11.646.700	9.046.818

BODAN ApS**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.815.252	5.727.701
Udbytte for regnskabsåret		244.000	235.600
Egenkapital		7.184.252	6.088.301
Hensættelser til udskudt skat		1.969.339	1.700.627
Hensatte forpligtelser		1.969.339	1.700.627
Gæld til realkreditinstitutter		214.676	241.694
Langfristede gældsforpligtelser	3	214.676	241.694
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.016	206.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190.029	20.000
Selskabsskat		76.329	0
Anden gæld		1.733.694	529.750
Forudfaktureret leje		251.365	260.391
Kortfristede gældsforpligtelser		2.278.433	1.016.196
Gældsforpligtelser		2.493.109	1.257.889
Passiver		11.646.700	9.046.818
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	5		

BODAN ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	5.727.701	235.600	6.088.301
Foreslået udbytte			244.000	244.000
Betalt udbytte	0	0	-235.600	-235.600
Årets resultat	0	1.087.551	0	1.087.551
Egenkapital 31. december 2023	125.000	6.815.252	244.000	7.184.252

Noter

	2023	2022
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	124.872	18.678
Regulering af udskudt skat	268.711	199.466
	<u>393.583</u>	<u>218.144</u>

2. Dagværdireguleringer

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2023 baseret på en afkastprocent på 5,00% for beboelsesejendomme og 6,00% for erhvervslejemål.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i årets 2023 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendom på ca. - t.kr. 875 til ca. + t.kr. 1.050.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder ca. t.kr. 100 efter 5 år.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor ca. t.kr. 240, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 11.000.

5. Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

BODAN ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BODAN ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort med et af ledelsen skønnet afkastkrav der er fastsat på baggrund af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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.

BODAN ApS

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Hartvig Bohé

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Hartvig Bohé
Direktør
På vegne af Bodan ApS
ID: 04f88625-d871-4bba-8d95-020ebab70645
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2024 kl.: 18:33:10
Underskrevet med MitID



Mark Axel Bohé Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mark Axel Bohé Jørgensen
Direktør
ID: 5673b8ec-2848-49ac-a82b-258980c29ddb
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2024 kl.: 19:44:51
Underskrevet med MitID



Claus Holde

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Holde
Revisor
På vegne af Sønderup Revisorer I/S
ID: ae4fbaad-8c40-45b1-8e40-cbfb19fccb5
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2024 kl.: 08:05:44
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 63062024YvMjg251676922

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Hartvig Bohé

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hartvig Bohé

Dirigent

På vegne af Bodan ApS

ID: 04f88625-d871-4bba-8d95-020ebab70645

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2024 kl.: 14:19:02

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 6382b9KTwNy251606923