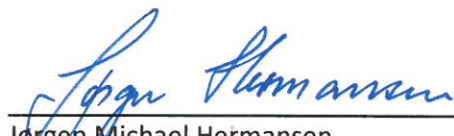


Bornbo ApS

Svanekevej 21
3700 Rønne
CVR-nr. 25 43 27 62

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1/5 - 2023,



Jørgen Michael Hermansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance 31. december 2022	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bornbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 18. april 2022

Direktion

Jørgen Michael Hermansen



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Bornbo ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Bornbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

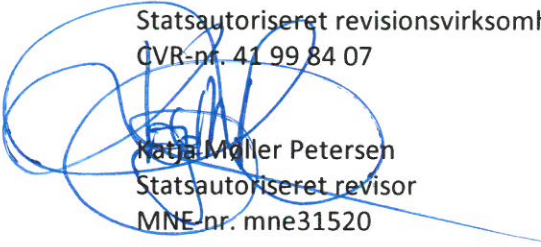
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nexø, den 18. april 2022

Nexø Revision A/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 41 99 84 07



Mette Møller Petersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31520

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bornbo ApS
Svanekevej 21
3700 Rønne

Telefon: 29 24 35 05

CVR-nr.: 25 43 27 62

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Jørgen Michael Hermansen

Revisor

Nexø Revision A/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
Liseruten 1
3730 Nexø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i lighed med tidligere år køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 256.763, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.783.968.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bornbo ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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. Herudover 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af lejeindtægter fra selskabets udlejningsejendomme og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris på balancedagen i henhold til ARL § 37, stk. 4.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste		356.897	322
Resultat før finansielle poster		356.897	322
Finansielle indtægter		21.971	23
Finansielle omkostninger		-79.257	-86
Resultat før skat		299.611	259
Skat af årets resultat		-42.848	-58
Årets resultat		256.763	201
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		256.763	201
		256.763	201

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		5.216.485	5.920
Materielle anlægsaktiver	1	<u>5.216.485</u>	<u>5.920</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.216.485</u>	<u>5.920</u>
Værdipapirer	2	359.341	372
Værdipapirer		<u>359.341</u>	<u>372</u>
Likvide beholdninger		<u>198.620</u>	<u>82</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>557.961</u>	<u>454</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.774.446</u></u>	<u><u>6.374</u></u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		400.000	400
Overført resultat		1.383.968	1.127
Egenkapital		1.783.968	1.527
Gæld til realkreditinstitutter		1.799.002	1.895
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.799.002	1.895
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	96.912	106
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.939.936	2.713
Selskabsskat		20.196	15
Anden gæld		44.582	15
Periodeafgrænsningsposter		5.250	12
Deposita		84.600	91
Kortfristede gældsforpligtelser		2.191.476	2.952
Gældsforpligtelser i alt		3.990.478	4.847
Passiver i alt		5.774.446	6.374
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	6.096.587
Tilgang i årets løb	132.638
Afgang i årets løb	-835.933
Kostpris 31. december 2022	5.393.292
Værdireguleringer 1. januar 2022	-176.807
Værdireguleringer 31. december 2022	-176.807
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.216.485

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer. Afkastkravet er fastsat til 5-7%, hvilket ledelsen skønner er i overensstemmelse med markedet.

Enkelte ejendomme er indregnet til forventet kontantværdi p.g.a. særlige statusforhold, og heraf særligt gunstige afsætningsmuligheder.

Årets dagsværdireguleringer, som alle er indregnet i resultatopgørelsen, udgør 0 kr.

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 7 %. Det kan opgøres til 5,4 %. (sidste år 6,0%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,9	5,4	5,9
Dagsværdi	5.796.857	5.216.485	4.814.339
Ændring i dagsværdi	580.372	0	-402.146

	2022	2021
	kr.	t.kr.
2 Værdipapirer		
Pantebreve	359.341	372
	359.341	372

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.002.047	1.895.914	96.912	1.434.217
	2.002.047	1.895.914	96.912	1.434.217

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.896, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 5.216.