

Bomapan ApS

Dalager 11, 5550 Langeskov

CVR-nr. 12 79 51 81

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2025

Dirigent:

.....
Poul Erik Grønfeldt Hansen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bomapan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 26. maj 2025
Direktion:

.....
Poul Erik Grønfeldt Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bomapan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bomapan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 revisors 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 opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bomapan ApS
Adresse, postnr. by	Dalager 11, 5550 Langeskov
CVR-nr.	12 79 51 81
Stiftet	1. januar 1989
Hjemstedskommune	Kerteminde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	65 38 16 22
Direktion	Poul Erik Grønfeldt Hansen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og produktion indenfor byggesektoren, herunder ejendomsbesiddelse og udlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 117.374 kr. mod et underskud på 99.919 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 402.614 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af opskrivning af selskabets ejendom til dagsværdi med i alt 110 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	136.599	280.738
2	Personaleomkostninger	-72.516	-76.622
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-8.333
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	64.083	195.783
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	110.000	-360.000
	Resultat før finansielle poster	174.083	-164.217
	Finansielle indtægter	214.256	270.148
3	Finansielle omkostninger	-236.460	-233.904
	Resultat før skat	151.879	-127.973
4	Skat af årets resultat	-34.505	28.054
	Årets resultat	117.374	-99.919
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	117.374	-99.919
		117.374	-99.919

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	5.950.000	5.840.000
		<u>5.950.000</u>	<u>5.840.000</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	1.128.563	1.075.097
		<u>1.128.563</u>	<u>1.075.097</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.078.563</u>	<u>6.915.097</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	2.906
	Andre tilgodehavender	2.819.007	2.745.843
		<u>2.819.007</u>	<u>2.748.749</u>
	Værdipapirer	<u>0</u>	<u>2.628.723</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.593.477</u>	<u>293.312</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.412.484</u>	<u>5.670.784</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>12.491.047</u></u>	<u><u>12.585.881</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	202.614	85.240
	Egenkapital i alt	402.614	285.240
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	588.398	564.093
	Andre hensatte forpligtelser	746.110	1.075.097
	Hensatte forpligtelser i alt	1.334.508	1.639.190
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.726.939	4.764.923
	Anden gæld	216.510	213.690
		4.943.449	4.978.613
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	40.761	40.295
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	220.562	61.031
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.538.373	5.575.889
	Skyldig sambeskatningsbidrag	6.625	0
	Anden gæld	4.155	5.623
		5.810.476	5.682.838
	Gældsforpligtelser i alt	10.753.925	10.661.451
	PASSIVER I ALT	12.491.047	12.585.881

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	185.159	385.159
Overført via resultatdisponering	0	-99.919	-99.919
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	85.240	285.240
Overført via resultatdisponering	0	117.374	117.374
Egenkapital 31. december 2024	200.000	202.614	402.614

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bomapan ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder udgifter vedrørende udlejningen og driften af ejendommen. Udgiften er periodiseret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Selskabets ejendom er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Ejendommen er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

- + Årlige lejeindtægter
- +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring, renholdelse m.v.)
- udvendig vedligeholdelse
- administrationsudgifter
- = Nettoresultat

Markedsværdi = Nettoresultat/(afkastkrav).

Afkastkravet er fastansat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 4,50 % (2023: 4,75 %).

Alle modellens variabler er opgjort på basis af forventede tal for 2024.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investerings-ejendommen.

Grunde opføres til en skønnet dagsværdi. Dagsværdiregulering føres over resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender omfatter indestående på Grundejernes Investeringsfond og måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser i overensstemmelse med §18 og §18b i Boligreguleringsloven. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 de 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 nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2024	2023
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	65.958	70.730
Andre omkostninger til social sikring	6.558	5.892
	<u>72.516</u>	<u>76.622</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	150.788	150.076
Renteomkostninger i øvrigt	85.672	83.828
	<u>236.460</u>	<u>233.904</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.200	540
Årets regulering af udskudt skat	24.305	-28.594
	<u>34.505</u>	<u>-28.054</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	3.410.609
Kostpris 31. december 2024	3.410.609
Opskrivninger 1. januar 2024	2.429.391
Årets opskrivning	110.000
Opskrivninger 31. december 2024	2.539.391
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	5.950.000

Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Selskabets ejendom er en boligejendom centralt beliggende i Odense.

Selskabets ejendom er værdiansat til 5.950 t.kr. baseret på et afkast på 4,50 % (2023:4,75 %) og en årlig leje på 450 t.kr. og et driftsafkast på 258 t.kr. Det er antaget, at der ikke vil være langsigtet tomgang, og der har kun været begrænset tomgang i 2024.

Dagsværdien svarer til 15.256 kr. pr. kvm. (2023: 14.974 kr. pr. kvm.).

Værdiansættelsen er foretaget på niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Følsomhedsanalyse

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 574 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 718 t.kr.

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	1.075.097
Tilgang i årets løb	53.466
Kostpris 31. december 2024	1.128.563
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.128.563

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.827 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser.

Vedligeholdelsesforpligtelser BRL § 120, 746 t.kr.

Vedligeholdelsesforpligtelserne i henhold til BRL § 120 forventes at forfalde fuldt ud til betaling efter 5 år.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom matr. nr. 1666 O, Odense Bygrunde, beliggende Skibhusvej 30-32, 5000 Odense C, er tinglyst prioritetsgæld på oprindeligt 5.047.000 kr.

Der er tinglyst et indeks-/tabslån i ejendommen Skibhusvej 30-32 på nom. 1.859.000 kr. Renter og afdrag betales af det offentlige. Låneprovenuet er modregnet i anskaffelsessummen og er derfor ikke medtaget i balancen pr. 31. december 2024.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bo Grønfeldt Hansen

Direktion

På vegne af: Bomapan ApS

Serienummer: 314aa192-8284-495d-a59c-27a36a03b18f

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-05-26 07:56:00 UTC



Bo Grønfeldt Hansen

Dirigent

På vegne af: Bomapan ApS

Serienummer: 314aa192-8284-495d-a59c-27a36a03b18f

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-05-26 07:56:00 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 08:35:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.