

Bobach Ejendom ApS

Borredal 25, 9260 Gistrup

CVR-nr. 32 09 45 03

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2025

Dirigent:

.....
Andreas Popp

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bobach Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 10. januar 2025

Direktion:

.....
Poul Bobach

.....
Kirsten Lisberg Bobach

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bobach Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bobach Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 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 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.

Aarhus, den 10. januar 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou
statsaut. revisor
mne34502

Tobias Oppermann
statsaut. revisor
mne46362

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bobach Ejendom ApS
Adresse, postnr. by	Borredal 25, 9260 Gistrup
CVR-nr.	32 09 45 03
Stiftet	31. marts 2009
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Poul Bobach Kirsten Lisberg Bobach

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 3.130.045 kr. mod et overskud på 641.475 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på 12.559.317 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	1.327.615	1.052.009
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.832.000	-71.000
	Resultat før finansielle poster	4.159.615	981.009
3	Finansielle indtægter	9.663	42
	Finansielle omkostninger	-152.169	-158.697
	Resultat før skat	4.017.109	822.354
4	Skat af årets resultat	-887.064	-180.879
	Årets resultat	3.130.045	641.475
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	609.000	300.000
	Overført resultat	2.521.045	341.475
		3.130.045	641.475

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	21.543.000	18.711.000
		<u>21.543.000</u>	<u>18.711.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.543.000</u>	<u>18.711.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	309.001	100.000
	Periodeafgrænsningsposter	23.235	23.235
		<u>332.236</u>	<u>123.235</u>
	Likvide beholdninger	<u>394.057</u>	<u>158.710</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>726.293</u>	<u>281.945</u>
	AKTIVER I ALT	<u>22.269.293</u>	<u>18.992.945</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.825.317	9.304.272
	Foreslået udbytte	609.000	300.000
		<u>12.559.317</u>	<u>9.729.272</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.771.862	1.006.881
		<u>1.771.862</u>	<u>1.006.881</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.771.862</u>	<u>1.006.881</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkredit	7.174.623	7.637.857
	Skyldig sambeskatningsbidrag	122.083	54.598
		<u>7.296.706</u>	<u>7.692.455</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	473.542	469.337
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Skyldig sambeskatningsbidrag	54.598	0
	Anden gæld	93.268	75.000
		<u>641.408</u>	<u>564.337</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.938.114</u>	<u>8.256.792</u>
	PASSIVER I ALT	<u>22.269.293</u>	<u>18.992.945</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	9.304.272	300.000	9.729.272
Overført via resultatdisponering	0	2.521.045	609.000	3.130.045
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital				
30. september 2024	<u>125.000</u>	<u>11.825.317</u>	<u>609.000</u>	<u>12.559.317</u>

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bobach Ejendom ApS for 2023/24 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 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Bruttofortjeneste

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023/24	2022/23
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.001	0
Andre finansielle indtægter	662	42
	<u>9.663</u>	<u>42</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	122.083	54.598
Årets regulering af udskudt skat	764.981	126.281
	<u>887.064</u>	<u>180.879</u>

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2023	18.882.050
Kostpris 30. september 2024	18.882.050
Opskrivninger 1. oktober 2023	-171.050
Årets værdireguleringer	2.832.000
Opskrivninger 30. september 2024	2.660.950
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	21.543.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom 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 (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme placeret i Aalborg Øst. Ejendommene er produktionsejendomme med tilhørende kontor lokaler. Ejendommene er anskaffet i hhv. 2010 og 2019. Dagsværdien af investeringsejendomme vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien er opgjort på baggrund af investeringsejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7,17%. Afkastkrav er fastsat under gældende forhold på ejendomsmarkedet omkring balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggen og ejendommens stand. Afkastberegningen er beregnet ud fra et driftsafkast på 1.708 t.kr.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 21.543 t.kr. pr. 30/9 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 1.554 t.kr.. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.786 t.kr.

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.361.567 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 30/9 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkredit	7.648.165	473.542	7.174.623	5.361.567
Skyldig sambeskatningsbidrag	122.083	0	122.083	0
	<u>7.770.248</u>	<u>473.542</u>	<u>7.296.706</u>	<u>5.361.567</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Bobach Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2009 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser omfatter udstedte ejerpantebreve på nom. 6.000 t. kr. som er udstedt for selskabets ejendomme på Rørdalsvej 198 og 198A som sikkerhed for Spar Nord Banks mellemværende med Bobach Stålentreprise A/S. Bobach Stålentreprise A/S' mellemværende med Spar Nord Bank udgør pr. 30. september 2024 en gæld på 4.955 t. kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkredit er stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Gælden til realkreditinstitutter udgør pr. 30. september 7.648 t. kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 21.543 t. kr.

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.”

Kirsten Lisberg Bobach

Direktion

På vegne af: Bobach Ejendom ApS

Serienummer: c5bc7136-cd97-4d6b-a258-1a4d1f20c41c

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-01-10 09:30:46 UTC



Poul Bobach

Direktion

På vegne af: Bobach Ejendom ApS

Serienummer: 94e0ff77-b7d5-4348-a369-a4ea4316dfb5

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-01-10 09:41:57 UTC



Andreas Popp

Dirigent

På vegne af: Bobach Ejendom ApS

Serienummer: 4813afe1-4aca-4c8b-9abc-9ca7426181d2

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-01-12 20:08:52 UTC



Tobias Oppermann Kristensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 7340cd43-c7be-4291-9021-9c0f8f85d07a

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-01-12 20:15:41 UTC



Peter Ulrik Fauschou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-01-14 06:42:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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