

**Bocollection ApS**  
**Bolbrohøj 18, 2960 Rungsted Kyst**

**CVR-nr. 39 32 68 92**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2024

---

Tom Møller Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>        |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse                                       | 9           |
| Balance                                                 | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 12          |
| Noter                                                   | 13          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Bocollection ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 23. maj 2024

### Direktion

Tom Møller Jørgensen

Henrik Frank Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Bocollection ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bocollection ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 23. maj 2024

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Bocollection ApS  
Bolbrohøj 18  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 39 32 68 92  
Stiftet: 9. februar 2018  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Tom Møller Jørgensen  
Henrik Frank Jensen

**Revision**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej Nord 15  
7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 14.284.099 kr. mod 8.789.753 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.286.282 kr. mod 3.847.140 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bocollection ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger ved køb og istandsættelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme for salg og måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af tinglysningsomkostninger og renoveringsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                    | 2023              | 2022             |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>14.284.099</b> | <b>8.789.753</b> |
| 2 Personaleomkostninger                 | -1.353.956        | -658.462         |
| Andre finansielle indtægter             | 2.470.645         | 12.259           |
| Øvrige finansielle omkostninger         | -4.768.580        | -3.185.036       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>10.632.208</b> | <b>4.958.514</b> |
| 3 Skat af årets resultat                | -2.345.926        | -1.111.374       |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>8.286.282</b>  | <b>3.847.140</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                   |                  |
| Overføres til overført resultat         | 8.286.282         | 3.847.140        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>8.286.282</b>  | <b>3.847.140</b> |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>                              |  |                          |                          |
|---------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                 |  | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |  |                          |                          |
| Aktiver bestemt for salg                    |  | <u>23.894.150</u>        | <u>50.241.529</u>        |
| Varebeholdninger i alt                      |  | <u>23.894.150</u>        | <u>50.241.529</u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |  | 0                        | 358.168                  |
| Tilgodehavende selskabsskat                 |  | 54.074                   | 0                        |
| Andre tilgodehavender                       |  | 25.738.463               | 460.677                  |
| Periodeafgrænsningsposter                   |  | <u>87.500</u>            | <u>283.300</u>           |
| Tilgodehavender i alt                       |  | <u>25.880.037</u>        | <u>1.102.145</u>         |
| Likvide beholdninger                        |  | <u>584.799</u>           | <u>33.300.000</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |  | <u><b>50.358.986</b></u> | <u><b>84.643.674</b></u> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |  | <u><b>50.358.986</b></u> | <u><b>84.643.674</b></u> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |                                          |                   |                   |
|---------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                      |                                          | 2023              | 2022              |
| <b>Egenkapital</b>        |                                          |                   |                   |
|                           | Virksomhedskapital                       | 50.000            | 50.000            |
|                           | Overført resultat                        | 15.856.019        | 7.569.737         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>15.906.019</b> | <b>7.619.737</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                          |                   |                   |
| 4                         | Gæld til realkreditinstitutter           | 0                 | 7.591.745         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 0                 | 7.591.745         |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld      | 0                 | 7.818.849         |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 0                 | 5.137.562         |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 119.723           | 272.609           |
|                           | Selskabsskat                             | 0                 | 447.374           |
|                           | Anden gæld                               | 34.333.244        | 47.755.798        |
|                           | Ikke udbetalt udbytte                    | 0                 | 8.000.000         |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 34.452.967        | 69.432.192        |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>34.452.967</b> | <b>77.023.937</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>50.358.986</b> | <b>84.643.674</b> |

1 Særlige poster

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

|                                          | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt             |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 50.000             | 3.722.597         | 8.000.000                           | 11.772.597        |
| Udloddet udbytte                         | 0                  | 0                 | -8.000.000                          | -8.000.000        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | 3.847.140         | 0                                   | 3.847.140         |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 50.000             | 7.569.737         | 0                                   | 7.619.737         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                  | 8.286.282         | 0                                   | 8.286.282         |
|                                          | <b>50.000</b>      | <b>15.856.019</b> | <b>0</b>                            | <b>15.906.019</b> |

## Noter

### 1. Særlige poster

I finansielle indtægter indgår kursgevinst ved indfrielse af lån med 1.587 t.kr.

|                                                                                                                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                                                                                                   |                  |                  |
| Lønninger og gager                                                                                                                | 1.348.801        | 652.884          |
| Andre omkostninger til social sikring                                                                                             | 3.597            | 3.408            |
| Personaleomkostninger i øvrigt                                                                                                    | 1.558            | 2.170            |
|                                                                                                                                   | <b>1.353.956</b> | <b>658.462</b>   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                                                                                    | 1                | 1                |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                                                                                  |                  |                  |
| Skat af årets resultat                                                                                                            | 2.345.926        | 1.111.374        |
|                                                                                                                                   | <b>2.345.926</b> | <b>1.111.374</b> |
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>                                                                                          |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt                                                                                              | 0                | 15.410.594       |
| Heraf forfalder inden for 1 år                                                                                                    | 0                | -7.818.849       |
|                                                                                                                                   | <b>0</b>         | <b>7.591.745</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                                                                                           | 0                | 6.831.745        |
| <b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                   |                  |                  |
| Ingen.                                                                                                                            |                  |                  |
| <b>6. Eventualposter</b>                                                                                                          |                  |                  |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                                                                                      |                  |                  |
| Leasingforpligtelser:                                                                                                             |                  |                  |
| Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en restløbetid på 7 måneder og en samlet restleasingydelse på 912 t.kr. |                  |                  |

## Tom Møller Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Møller Jørgensen

Direktør

ID: 33d53d05-d025-42a2-90b6-b689533f1131

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 08:53:40

Underskrevet med MitID



## Henrik Frank Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Frank Jensen

Direktør

ID: cbc1b0ec-94b8-41c2-85c9-65a755a8819e

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 12:14:48

Underskrevet med MitID



## Ole Jespersen-Skree

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Jespersen-Skree

Revisor

ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 12:54:32

Underskrevet med MitID



## Tom Møller Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Møller Jørgensen

Dirigent

ID: 33d53d05-d025-42a2-90b6-b689533f1131

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 13:03:29

Underskrevet med MitID

