



BOFO-CONCEPT ApS

Solbjerg Hovedgade 24,

8355 Solbjerg

CVR-nr. 35802452

Årsrapport

1. september 2023 - 31. august 2024

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. december 2024

Erik Weibel
Dirigent

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



BOFO-CONCEPT ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



BOFO-CONCEPT ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 for BOFO-CONCEPT 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. august 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

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.

Solbjerg, den 11. december 2024

Direktion

Erik Weibel
Direktør

Nikolaj Kjærgaard
Direktør



BOFO-CONCEPT ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BOFO-CONCEPT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BOFO-CONCEPT ApS for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Solbjerg, den 11. december 2024

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393

Tanja Vilsen
Registreret revisor
mne34496



BOFO-CONCEPT ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BOFO-CONCEPT ApS Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg
Telefon	60624625
E-mail	nikpostkasse@gmail.com
CVR-nr.	35802452
Stiftelsesdato	7. marts 2014
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. september 2023 - 31. august 2024
Direktion	Erik Weibel Nikolaj Kjærgaard
Revisor	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
CVR-nr.	28312393



BOFO-CONCEPT ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje fast ejendom til beboelse, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 udviser et resultat på kr. -15.969, og selskabets balance pr. 31. august 2024 udviser en balancesum på kr. 28.154.322, og en egenkapital på kr. 9.980.246.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BOFO-CONCEPT ApS for 2023/24 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen og omfatter huslejeindtægter ved udlejning af ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, vedligeholdelse og reparation og andre omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder 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, 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for beboelsesejendomme 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 investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

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

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 og 4,25%, afhængig 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. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

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 acontoskatter.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



BOFO-CONCEPT ApS

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		781.455	749.511
Personaleomkostninger	1	-182.995	-435.082
Driftsresultat		598.460	314.429
Andre finansielle indtægter		1.745	19.676
Andre finansielle omkostninger		-652.829	-484.672
Resultat før skat		-52.624	-150.567
Skat af årets resultat		36.655	-5.513
Årets resultat		-15.969	-156.080
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-15.969	-156.080
Resultatdisponering		-15.969	-156.080



BOFO-CONCEPT ApS

Balance 31. august 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	27.788.422	27.782.650
Materielle anlægsaktiver		27.788.422	27.782.650
Anlægsaktiver		27.788.422	27.782.650
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	3.027.864
Tilgodehavende selskabsskat		0	46.972
Andre tilgodehavender		92	5.221
Periodeafgrænsningsposter		0	17.103
Tilgodehavender		92	3.097.160
Likvide beholdninger		365.808	493.948
Omsætningsaktiver		365.900	3.591.108
Aktiver		28.154.322	31.373.758



BOFO-CONCEPT ApS

Balance 31. august 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		9.930.246	9.946.215
Egenkapital		9.980.246	9.996.215
Hensættelser til udskudt skat		1.922.800	1.959.455
Hensatte forpligtelser		1.922.800	1.959.455
Gæld til realkreditinstitutter		13.654.553	13.763.309
Gæld til kapitalinteresser		2.103.380	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.757.933	13.763.309
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		68.704	66.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser		172.913	9.579
Gæld til kapitalinteresser		0	5.048.904
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.408	281.976
Deposita		248.318	248.318
Kortfristede gældsforpligtelser		493.343	5.654.779
Gældsforpligtelser		16.251.276	19.418.088
Passiver		28.154.322	31.373.758
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

	2023/24	2022/23
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	179.022	435.082
Andre omkostninger til social sikring	3.973	0
	182.995	435.082
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Investeringssejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringssejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringssejendommens dagsværdi. I

diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 1.324.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål i Mårslet anvendes et afkastniveau på mellem 4 og 4,25 %.

Alle ejendomme er fuldt udlejet.

Bruttogleje:

Der tages udgangspunkt i nuværende niveau og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra nuværende niveau og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse mv.

Administrationen fastsættes ud fra de realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme og erfaringstal fra lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra erfaringstal fra de konkrete og lignende ejendomme.

Kostpris primo	18.851.276	18.140.463
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.772	710.813
Kostpris ultimo	18.857.048	18.851.276
Opskrivninger primo	8.931.374	8.931.374
Opskrivninger ultimo	8.931.374	8.931.374
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.788.422	27.782.650

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.654.553	68.704	13.351.000
Gæld til kapitalinteresser	2.103.380	0	0
	15.757.933	68.704	13.351.000



Noter

2023/24

2022/23

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til mellem 4,00 og 4,25% afhængig af beliggenhed, stand, anvendelse mv. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed.

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 13.723, er der givet pant i grunde og bygninger beliggende Hørretvej 38, Mårslet, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2024 udgør t.kr. 22.411.

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.”

Erik Weibel

BOFO-CONCEPT ApS CVR: 35802452

Direktør

På vegne af: Erik Weibel

Serienummer: aa012d62-a950-4d7d-99cb-a2104bc3e4b0

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-12-11 14:28:43 UTC



Nikolaj Kjærgaard

Direktør

På vegne af: Nikolaj Kjærgaard

Serienummer: 751334e3-fd2c-471d-8370-8a9e864b6dc1

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-12-15 20:18:28 UTC



Tanja Vilsen

SCHANTZ REVISION, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

28312393

Godkendt revisor

På vegne af: Schantz Revision, Registreret Revisions...

Serienummer: 72dde9ff-9015-49fb-8fee-c8bdf282dd4a

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-12-16 07:38:08 UTC



Erik Weibel

Dirigent

På vegne af: Erik Weibel

Serienummer: 53b3b973-bdfd-4f6c-8535-53ecfa651de2

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-12-16 07:56:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**