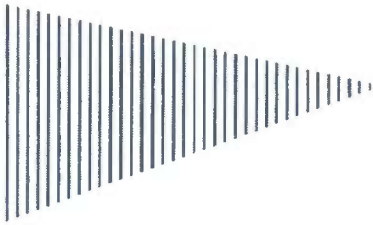


# Bofø-Concept ApS

Søren Frichs Vej 38 A, 1. sal, 8320 Åbyhøj

CVR-nr. 35 80 24 52



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. november 2016

Som dirigent:

Erik Weibel

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Bofo-Concept ApS.

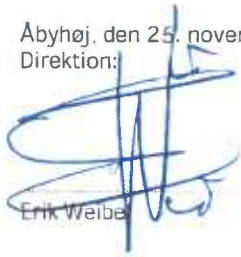
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 25. november 2016

Direktion:



Erik Weibel



Nikolaj Kjærgaard

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Bofu-Concept ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bofu-Concept ApS for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### *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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### *Revisors ansvar*

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### *Konklusion*

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. november 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Marianne W. Lomborg  
statsaut. revisor



## Oplysninger om selskabet

Navn	Bofu-Concept ApS
Adresse, postnr., by	Salling Ejendomsadministration A/S Søren Frichs Vej 38 A, 1. sal, 8320 Åbyhøj
CVR-nr.	35 80 24 52
Hjemstedskommune	Århus
Regnskabsår	1. september 2015 - 31. august 2016
Direktion	Erik Weibel Nikolaj Kjærgaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C



## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16 12 mdr.	2014/15 18 mdr.
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-24.774	68.792
2	Personaleomkostninger	-60.059	-84.142
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-84.833	-15.350
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.511.964	2.195.746
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-22.845
	Resultat før finansielle poster	1.427.131	2.157.551
	Finansielle indtægter	833	8.601
	Finansielle omkostninger	-148.651	-148.926
	Resultat før skat	1.279.313	2.017.226
3	Skat af årets resultat	-285.832	-443.790
	Årets resultat	993.481	1.573.436
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	993.481	1.573.436
		993.481	1.573.436

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

## Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	7.700.000	5.600.000
		<u>7.700.000</u>	<u>5.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.700.000</u>	<u>5.600.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	12.521	13.006
		<u>12.521</u>	<u>13.006</u>
	Likvide beholdninger	32.819	517.364
	Omsætningsaktiver i alt	<u>45.340</u>	<u>530.370</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.745.340</u>	<u>6.130.370</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.566.917	1.573.436
	Egenkapital i alt	<u>2.616.917</u>	<u>1.623.436</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	729.622	443.790
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>729.622</u>	<u>443.790</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.069.387	2.508.648
		<u>4.069.387</u>	<u>2.508.648</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	106.142	82.448
	Gæld til banker	0	849.562
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	500.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	22.313	23.000
	Anden gæld	200.959	99.486
		<u>329.414</u>	<u>1.554.496</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.398.801</u>	<u>4.063.144</u>
	PASSIVER I ALT	<u>7.745.340</u>	<u>6.130.370</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bofo-Concept ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter, måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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.



## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

## 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 investeringsejendommen eller ved indhentelse af uafhængig valuarvurdering.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## 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 samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gæld vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Gældsforpligtelser, som ikke vedrører investeringsejendomme, indregnes ved låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

## Noter

kr.	2015/16 12 mdr.	2014/15 18 mdr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	104.640	149.640
Andre omkostninger til social sikring	15.479	18.644
Personaleomkostninger overført til kostprisen anlægsaktiver	-60.060	-84.142
	<u>60.059</u>	<u>84.142</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	285.832	443.790
	<u>285.832</u>	<u>443.790</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. september 2015		3.404.254
Tilgang i årets løb		527.976
Overførsel fra andre poster		60.060
Kostpris 31. august 2016		<u>3.992.290</u>
Værdireguleringer 1. september 2015		2.195.746
Årets opskrivning		1.511.964
Værdireguleringer 31. august 2016		<u>3.707.710</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016		<u>7.700.000</u>

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

## 5 Investeringsejendomme

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i ejendomme til udlejning og salg. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for ejendommen med udgangspunkt i uafhængig valuarvurdering.

## Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016

## Noter

## 5 Investeringsejendomme (fortsat)

*Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Ejendommen vurderes som en investeringsejendom, hvor potentielle købere af ejendommen primært forventes at fokusere på ejendommens driftsoverskud sammenholdt med de alternative muligheder, investoren tilbydes i sammenlignelige ejendomme til salg.

På vurderingstidspunktet anvendes ejendommen til såvel bolig- som erhvervsudlejning, men da ejendommen forventes ombygget til 100 % beboelse, er det denne anvendelsesform, som den uafhængige mægler har lagt til grund for vurderingen og der er således taget udgangspunkt i en normaliseret drift ved 100 % udlejning til boligformål. Selskabets ledelse har ved indregningen i årsregnskabet yderligere taget højde for forventede yderligere investeringer forbundet med den planlagte ombygning.

## 6 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 3 år.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.617.554 senere end 5 år fra balancedagen.

## 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitut er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens investeringsejendom for hovedstol på 4.328 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 7.700 t.kr.