

BOFO-CONCEPT ApS

Søren Frichs Vej 38, 1 sal
8230 Åbyhøj

Årsrapport
1. september 2016 - 31. august 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/01/2018

Nikolaj Kjærgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BOFO-CONCEPT ApS
Søren Frichs Vej 38, 1 sal
8230 Åbyhøj

CVR-nr: 35802452

Regnskabsår: 01/09/2016 - 31/08/2017

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 for Bofo-Concept ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. september 2016 til 31. august 2017.

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen har påset, at selskabet overholder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 18. januar 2018

Erik Weibel

Nikolaj Kjærgaard

Mårslet, den 18/01/2018

Direktion

Erik Weibel

Nikolaj Kjærgaard

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter, måles efter fradrag for alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkræves på vegne 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 aktiviteter, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser fra offentlige myndigheder.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. 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 godtgørelser under ácontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 eller ved indhentelse af uafhængig valuarvurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes 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 ácontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig 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 af blive udnyttet med, enten ved udligning i skat i 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 provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Resultatopgørelse 1. sep. 2016 - 31. aug. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		121.421	-24.774
Personaleomkostninger	1	-241.908	-60.059
Resultat af ordinær primær drift		-120.487	-84.833
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		466.383	1.511.964
Andre finansielle indtægter		0	833
Øvrige finansielle omkostninger		-72.554	-148.651
Ordinært resultat før skat		273.342	1.279.313
Skat af årets resultat	2	-56.694	-285.832
Årets resultat		216.648	993.481
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		216.648	993.481
I alt		216.648	993.481

Balance 31. august 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		9.000.000	7.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.000.000	7.700.000
Anlægsaktiver i alt		9.000.000	7.700.000
Periodeafgrænsningsposter		20.628	12.521
Tilgodehavender i alt		20.628	12.521
Likvide beholdninger		119.524	32.819
Omsætningsaktiver i alt		140.152	45.340
Aktiver i alt		9.140.152	7.745.340

Balance 31. august 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		2.783.566	2.566.917
Egenkapital i alt		2.833.566	2.616.917
Hensættelse til udskudt skat		786.316	729.622
Hensatte forpligtelser i alt		786.316	729.622
Gæld til realkreditinstitutter		3.898.621	4.069.387
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.898.621	4.069.387
Gæld til realkreditinstitutter		157.347	106.142
Gæld til banker		1.119.544	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		272.445	200.959
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		72.313	22.313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.621.649	329.414
Gældsforpligtelser i alt		5.520.270	4.398.801
Passiver i alt		9.140.152	7.745.340

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Løn og gager	239.243	104.640
Personaleomkostninger overført til anlægsaktiver	0	-60.060
Andre omkostninger til social sikring	2.665	15.479
	<u>241.908</u>	<u>60.059</u>

2. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Ændring af udskudt skat	56.694	285.832
	<u>56.694</u>	<u>285.832</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.992.290
Tilgang	833.617
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>4.825.907</u>
Opskrivninger primo	3.707.710
Årets opskrivning	466.383
Opskrivninger ultimo	<u>4.174.093</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.000.000</u>

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Investeringsjendomme

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.

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 opbygget til 100% beboelse, er det denne anvendelsesform, som den uafhængige mægler har lagt til grund for vurderinger, 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 med den planlagte ombygning.

Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 4 år.

Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.407.410 senere end 5 år fra balancedagen.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitut er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens investeringsejendom for hovedstol 4.328 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, hvor der er stillet pant eller sikkerhed udgør 9.000 tkr.