

# REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

## ÅRSRAPPORT 1. januar - 31. december 2024

### **Bokona Invest ApS**

Küchlersgade 43, st.  
1774 København V

CVR nr. 39503522

### **Indsender:**

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Bispevangen 160  
2750 Ballerup

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 25. maj 2025

### **Dirigent**

Christian Mægaard

# Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Bokona Invest ApS  
Küchlersgade 43, st.  
1774 København V

CVR-nr.: 39503522  
Stiftelsesdato: 20. april 2018  
Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024

## Direktion

Christian Maegaard  
Lene Kjær Nielsen

## Revision

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS  
Registrerede revisorer FDR  
Bispevangen 160  
2750 Ballerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
25. maj 2025, på selskabets adresse.

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Bokona Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2025

## Direktion:

Christian Maegaard

Lene Kjær Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Bokona Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bokona Invest ApS for regnskabsåret 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 revisoreres 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 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.

Ballerup, den 25. maj 2025

## Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15659777

Svend Dørffer  
Registreret revisor FDR  
mne2630

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

## Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Stigende renter samt omkostninger i forbindelse med istandsættelse og genudlejning af et opsagt butiksljemål har medført et negativt resultat.

Selskabet fik i 2024 et resultat før skat på kr. -238.072.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Vi forventer, at resultatet for 2025 vil udvise et overskud når der ses bort fra afskrivning på bygninger. Der forventes ingen likviditetsmæssige udfordringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste/-tab	209.570	321.215
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-118.955	-118.955
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>90.615</b>	<b>202.260</b>
Andre finansielle indtægter	147	267
Andre finansielle omkostninger	-328.834	-279.645
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-238.072</b>	<b>-77.118</b>
2. Skat af årets resultat	52.351	16.976
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-185.721</b>	<b>-60.142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-185.721	-60.142
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-185.721</b>	<b>-60.142</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>5.723.660</u>	<u>5.842.615</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>5.723.660</b></u>	<u><b>5.842.615</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>5.723.660</b></u>	<u><b>5.842.615</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Skatteaktiv	91.439	39.088
Andre tilgodehavender	<u>6.465</u>	<u>6.430</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>97.904</b></u>	<u><b>45.518</b></u>
Likvide beholdninger	<u>1.035</u>	<u>11.262</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>1.035</b></u>	<u><b>11.262</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>98.939</b></u>	<u><b>56.780</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>5.822.599</b></u>	<u><b>5.899.395</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2024	2023
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-235.496	-49.776
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-185.496</b>	<b>224</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.923.161	3.946.283
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.923.161</b>	<b>3.946.283</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.678	19.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.300
Anden gæld	17.551	19.831
Mellemregning med selskabsdeltager og ledelse	1.926.272	1.813.450
Periodeafgrænsningsposter	110.933	92.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.084.934</b>	<b>1.952.888</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.008.095</b>	<b>5.899.171</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.822.599</b>	<b>5.899.395</b>

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	2024	2023
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>-52.351</u>	<u>-16.976</u>
	<u><b>-52.351</b></u>	<u><b>-16.976</b></u>
<b>3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter</b>		
<b>m.v.</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bokona Invest ApS for 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger. 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.

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det som udtrykkes gennem foretagne afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående.

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Christian Mægaard

Navn returneret af MitId: Christian Mægaard  
Direktør og Dirigent  
ID: 32d8a10c-15cb-4af4-838c-374d6b0c8ff9  
IP-adresse: 95.143.194.206:19735  
Dato for underskrift: 01-06-2025 14:17:16 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Lene Kjær Nielsen

Navn returneret af MitId: Lene Kjær Nielsen  
Direktør  
ID: dd140a04-fbd3-4bdb-8826-3925392389fc  
IP-adresse: 89.150.156.67:29731  
Dato for underskrift: 02-06-2025 08:10:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Svend Dørffer

Navn returneret af MitId: Svend Dørffer  
Revisor  
ID: 2f8e45dd-d500-4d9e-a2a0-fd36e8cef506  
IP-adresse: 87.62.101.102:58726  
Dato for underskrift: 02-06-2025 08:37:11 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 180132TWrJz252588835