

---

# ***T. K. Boesen Property ApS***

c/o T K Boesen Holding A/S, Philip Heymans Alle  
29, 2., 2900 Hellerup

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 39 59 22 66

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/12 2021

Thomas K. Boesen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for T. K. Boesen Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. december 2021

## Direktion

Thomas Kjærgaard Boesen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i T. K. Boesen Property ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T. K. Boesen Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

Hellerup, den 15. december 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Nikolaj Erik Johnsen

statsautoriseret revisor

mne35806

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

T. K. Boesen Property ApS  
c/o T K Boesen Holding A/S, Philip Heymans Alle 29, 2.  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 39 59 22 66  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020  
Hjemstedskommune: Hellerup

**Direktion**

Thomas Kjærgaard Boesen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Andre eksterne omkostninger		-39.737	-14.462
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-39.737</b>	<b>-14.462</b>
Finansielle indtægter	2	861.917	0
Finansielle omkostninger	3	-127.131	-126.554
<b>Resultat før skat</b>		<b>695.049</b>	<b>-141.016</b>
Skat af årets resultat	4	-36.520	0
<b>Årets resultat</b>		<b>658.529</b>	<b>-141.016</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		658.529	-141.016
		<b>658.529</b>	<b>-141.016</b>

## Balance 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalinteresser		12.164.665	11.829.366
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>12.164.665</b>	<b>11.829.366</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.164.665</b>	<b>11.829.366</b>
Likvide beholdninger		938.772	454.190
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>938.772</b>	<b>454.190</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.103.437</b>	<b>12.283.556</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		376.171	-282.358
<b>Egenkapital</b>		<b>426.171</b>	<b>-232.358</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.625.746	12.500.914
Selskabsskat		36.520	0
Anden gæld		15.000	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.677.266</b>	<b>12.515.914</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.677.266</b>	<b>12.515.914</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.103.437</b>	<b>12.283.556</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	50.000	-282.358	-232.358
Årets resultat	0	658.529	658.529
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>376.171</b>	<b>426.171</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller indirekte gennem ejerbesiddelser i andre selskaber, at drive virksomhed med investering i ejendomsprojekter samt dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Aktieudbytte	861.917	0
	<b>861.917</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	124.831	107.812
Andre finansielle omkostninger	2.300	18.742
	<b>127.131</b>	<b>126.554</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	36.520	0
	<b>36.520</b>	<b>0</b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Kapitalinteresser

	DKK
FORE CPH Bolig I Holdco ApS	4.383.556
FORE Århus I ApS	3.557.146
FORE Birkerød I ApS	2.765.795
FORE Elmhaven ApS	1.458.168
	<hr/> <b>12.164.665</b> <hr/>

Dagsværdien af kapitalinteresser er opgjort som forholdsmæssig andel af de underliggende selskaber. Selskabernes aktivitet er investering i ejendomme, og er opgjort på baggrund af dagsværdien af de underliggende aktiver og forpligtelser.

Prioritetsgæld værdiansættes til kursværdi på balancedagen.

### CPH Bolig I ApS

Ejendommene er værdiansat efter DCF-modellen ved en WACC på 5,75% (2019: 6,56%) og inflation på 2%. Ejerlejlighederne ventes i værdiansættelsen afstået over 10 år med flest kvm i de første år.

### FORE Århus I ApS

Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,25 % (2019: 4,28 %).

### FORE Birkerød I ApS

Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,50 (2019: 4,75 %).

### FORE Elmhaven ApS

Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,75 % (2019: 5,0 %).

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T. K. Boesen Property ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Noter til årsregnskabet**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Balancen**

##### **Kapitalinteresser**

Kapitalinteresser, indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdien på balancedagen.

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.