



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

T.K. Boesen Property ApS

Hans Bekkevolds Alle 7, st., 2900 Hellerup

CVR-nr. 39 59 22 66

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2022.

Thomas K. Boesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for T.K. Boesen Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. december 2022

Direktion

Thomas K. Boesen

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 8. december 2022

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Steen Dahl Andersen

statsautoriseret revisor
mne29455

Selskabsoplysninger

Selskabet

T.K. Boesen Property ApS
Hans Bekkevolds Alle 7, st.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 39 59 22 66
Stiftet: 23. maj 2018
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Thomas K. Boesen

Revision

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af direkte eller indirekte gennem ejerbesiddelser i andre selskaber, at drive virksomhed med investering i ejendomsprojekter samt dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af at selskabet har modtaget udbytte fra sine kapitalinteresser. Kapitalinteresser indregnes til dagsværdi, og det underliggende aktiv udgøres af ejendomme. De enkelte kapitalinteresser aflægger årsrapport pr. 31/12, og har senest aflagt årsrapport pr. 31/12 2021, og hvis der var sket indregning til disse værdier ville årsrapporten udvise en dagsværdiregulering på 1,8 mio. kr. før skat. Ledelsen har dog som følge af udviklingen i 1. halvår 2022 valgt at foretage en nedskrivning af værdierne med 15%, hvorfor der ikke er indregnet en dagsværdiregulering i året, idet den bogførte dagsværdi pr. 30/6 2021 forventes at være uændret pr. 30/6 2022.

Årets resultat er som forventet.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Andre eksterne omkostninger	-28.699	-39.737
Bruttoresultat	-28.699	-39.737
Indtægter af kapitalinteresser	1.026.306	861.917
Øvrige finansielle omkostninger	-136.594	-127.131
Resultat før skat	861.013	695.049
1 Skat af årets resultat	42.619	-36.520
Årets resultat	903.632	658.529
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	903.632	658.529
Disponeret i alt	903.632	658.529

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalinteresser	12.164.665	12.164.665
Finansielle anlægsaktiver i alt	12.164.665	12.164.665
Anlægsaktiver i alt	12.164.665	12.164.665
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	1.926.618	938.772
Omsætningsaktiver i alt	1.926.618	938.772
Aktiver i alt	14.091.283	13.103.437

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.279.803	376.171
Egenkapital i alt	1.329.803	426.171
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.746.480	12.625.746
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	36.520
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.761.480	12.677.266
Gældsforpligtelser i alt	12.761.480	12.677.266
Passiver i alt	14.091.283	13.103.437

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	-282.358	-232.358
Årets overførte overskud eller underskud	0	658.529	658.529
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	376.171	426.171
Årets overførte overskud eller underskud	0	903.632	903.632
	50.000	1.279.803	1.329.803

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	36.520
Regulering af tidligere års skat	<u>-42.619</u>	<u>0</u>
	<u>-42.619</u>	<u>36.520</u>

2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Kapital- interesser</u>
Dagsværdi 30. juni 2022	<u>12.164.665</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

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 6,00 % (2020: 5,75%) og inflation på 2%. Ejerlejlighederne ventes i værdiansættelsen afstået over 8 år med flest kvm i de første år.

FORE Århus I ApS: Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,00% (2020 4,25%).

FORE Birkerød I ApS: Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,25% (2020 4,50%).

FORE Elmehaven ApS: Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,5% (2020 4,75%).

Noter

3. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T.K. Boesen Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser indeholder værdireguleringer af kapitalinteresser målt til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af kapitalinteresser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Kjærgaard Boesen

Direktør

Serienummer: 2cb4056e-5f2a-4c51-a298-b721f7f31290

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-12-10 10:53:23 UTC



Thomas Kjærgaard Boesen

Dirigent

Serienummer: 2cb4056e-5f2a-4c51-a298-b721f7f31290

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-12-10 10:53:23 UTC



Steen Dahl Andersen

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-12-10 12:37:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: IC56E-TT1HL-5QBSX-GGQN5-E66KY-PXHOX

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 tidsstemplet 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/validate>