
Ejendomsaktieselskabet Boels Gård

c/o Roving & Gammeljord, Poul Ankers Gade 2, 2tv,
1271 København K

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 15/11 - 14/11)

CVR-nr. 46 33 10 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/1 2019

Svend Erik Licht
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 15. november - 14. november 7

Balance 14. november 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. november 2017 - 14. november 2018 for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 14. november 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. januar 2019

Direktion

Annick Boel Rousøe

Bestyrelse

Marie-Pierre Boel Andresen
formand

Marlene Nørgaard Carolus

Peter Kim Ketelsen

Annick Boel Rousøe

Svend Erik Licht

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Boels Gård

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 14. november 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. november 2017 - 14. november 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for regnskabsåret 15. november 2017 - 14. november 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigel-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet, der er optaget i sidste regnskabsår, er indfriet i indeværende regnskabsår.

Hellerup, den 22. januar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
mne30141

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Boels Gård
c/o Rovsing & Gammeljord
Poul Ankers Gade 2, 2tv
1271 København K

Telefon: 53783167

E-mail: mbr@rglaw.dk

CVR-nr.: 46 33 10 28

Regnskabsperiode: 15. november - 14. november

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Marie-Pierre Boel Andresen, formand
Marlene Nørgaard Carolus
Peter Kim Ketelsen
Annick Boel Rousøe
Svend Erik Licht

Direktion

Annick Boel Rousøe

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets virksomhed består i at eje og drive fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 2.186.662, og selskabets balance pr. 14. november 2018 udviser en egenkapital på DKK 9.013.326.

Resultatet af ejendommens drift har i regnskabsåret været tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 15. november - 14. november

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Nettoomsætning		3.160.633	3.065.661
Driftsomkostninger		-659.713	-556.191
Andre eksterne omkostninger		-250.436	-180.636
Bruttoresultat		2.250.484	2.328.834
Personaleomkostninger	1	-25.000	-25.000
Resultat før finansielle poster		2.225.484	2.303.834
Finansielle indtægter	2	7.628	9.470
Finansielle omkostninger	3	-46.450	-14.122
Resultat før skat		2.186.662	2.299.182
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		2.186.662	2.299.182

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.185.900	2.300.700
Overført resultat	762	-1.518
	2.186.662	2.299.182

Balance 14. november

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		9.479.106	9.479.106
Materielle anlægsaktiver	4	9.479.106	9.479.106
Anlægsaktiver		9.479.106	9.479.106
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	487.404
Andre tilgodehavender	5	3.099	1.912
Tilgodehavende selskabsskat		0	6.000
Periodeafgrænsningsposter		70.847	70.113
Tilgodehavender		73.946	565.429
Likvide beholdninger		3.547.035	1.446.733
Omsætningsaktiver		3.620.981	2.012.162
Aktiver		13.100.087	11.491.268

Balance 14. november

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		5.686.314	5.686.314
Overført resultat		41.112	40.351
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.185.900	2.300.700
Egenkapital	6	9.013.326	9.127.365
Hensættelse til udskudt skat	7	293.568	293.568
Hensatte forpligtelser		293.568	293.568
Deposita		1.077.408	1.044.171
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.077.408	1.044.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		243.809	272.428
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.684.698	0
Anden gæld		383.250	362.172
Periodeafgrænsningsposter		404.028	391.564
Kortfristede gældsforpligtelser		2.715.785	1.026.164
Gældsforpligtelser		3.793.193	2.070.335
Passiver		13.100.087	11.491.268
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
2017/18					
Egenkapital 15. november	1.100.000	5.686.314	40.350	2.300.700	9.127.364
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.300.700	-2.300.700
Årets resultat	0	0	762	2.185.900	2.186.662
Egenkapital 14. november	1.100.000	5.686.314	41.112	2.185.900	9.013.326
2016/17					
Egenkapital 15. november	1.100.000	5.686.314	41.869	1.893.200	8.721.383
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.893.200	-1.893.200
Årets resultat	0	0	-1.518	2.300.700	2.299.182
Egenkapital 14. november	1.100.000	5.686.314	40.351	2.300.700	9.127.365

Noter til årsregnskabet

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelses honorar	25.000	25.000
	25.000	25.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.622	9.470
Andre finansielle indtægter	6	0
	7.628	9.470
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	41.500	14.121
Andre finansielle omkostninger	4.950	1
	46.450	14.122
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 15. november		5.865.856
Kostpris 14. november		5.865.856
Opskrivninger 15. november		5.686.314
Opskrivninger 14. november		5.686.314
Ned- og afskrivninger 15. november		2.073.064
Ned- og afskrivninger 14. november		2.073.064
Regnskabsmæssig værdi 14. november		9.479.106

Noter til årsregnskabet

5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet har ydet lån stort DKK 487.404 til Olga og Esper Boels Fond. Lånet er renteberegnet efter gældende regler, og renter udgør DKK 7.622.

Lånet, der er optaget i sidste regnskabsår, er indfriet i indeværende regnskabsår.

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.200 aktier à nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 15.					
november	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	100.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 14.					
november	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000

7 Hensættelse til udskudt skat

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	293.568	293.568
	293.568	293.568

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.077.408	1.044.171
Langfristet del	1.077.408	1.044.171
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.077.408</u>	<u>1.044.171</u>

Langfristede gældsforpligtelser omfatter deposita.

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til Olga og Esper Boels Fond er tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger	9.479.106	9.479.106
--	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Olga og Esper Boels Fond

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Bestyrelsen i selskabet, der ligeledes er bestyrelsesmedlemmer i moderfonden

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Selskabet er ejet af Olga og Esper Boels Fond.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indgået husleje m.m ved udlejning af grunde og bygninger til erhverv.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder bl. a. ejendomsskatter, renholdelse, forbrugsafgifter, administrationshonorar, vedligeholdelse og forsikringer m.m.. Indvendig og udvendig vedligeholdelse omkostningsføres i takt med afholdelse af de faktiske omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder bl.a. omkostninger til administration, juridisk assistance, revision og regnskabsmæssig assistance og anden assistance.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder bestyrelseshonorar.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Det er vurderet, at restværdien overstiger den bogførte værdi hvorfor der ikke er afskrevet på bygninger.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forbrugsafgifter administrationshonorar, forsikringspræmier, abonnementer m.m.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.