
Ejendomsaktieselskabet Boels Gård

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

Årsrapport for
15. november 2022 - 14. november 2023

CVR-nr. 46 33 10 28

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/4 2024

Svend Erik Licht
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 15. november - 14. november	5
Balance 14. november	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. november 2022 - 14. november 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2024

Direktion

Annick Martine Boel Rousøe
direktør

Bestyrelse

Marie-Pierre Boel Andresen
formand

Annick Martine Boel Rousøe

Svend Erik Licht

Marlene Nørgaard Carolus

Peter Kim Ketelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Boels Gård

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 14. november 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. november 2022 - 14. november 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for regnskabsåret 15. november 2022 - 14. november 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 besvigelser 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

Hellerup, den 22. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
mne30141

Helle Rugaard
statsautoriseret revisor
mne15125

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Boels Gård c/o Rovsing & Gammeljord Poul Ankers Gade 2, 2tv 1271 København K Telefon: 53783167 Email: mbr@rglaw.dk CVR-nr: 46 33 10 28 Regnskabsperiode: 15. november 2022 - 14. november 2023 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Marie-Pierre Boel Andresen, formand Annick Martine Boel Rousøe Svend Erik Licht Marlene Nørgaard Carolus Peter Kim Ketelsen
Direktion	Annick Martine Boel Rousøe
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 15. november 2022 - 14. november 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Lejeindtægter		0	2.213.966
Andre driftsindtægter		700.000	0
Direkte omkostninger		-2.185.788	-2.878.393
Andre eksterne omkostninger		-534.150	-207.761
Bruttotab		-2.019.938	-872.188
Personaleomkostninger	3	-125.000	-125.000
Resultat før finansielle poster		-2.144.938	-997.188
Finansielle indtægter		23.642	0
Finansielle omkostninger	4	-493.031	-134.267
Resultat før skat		-2.614.327	-1.131.455
Skat af årets resultat		43.924	249.644
Årets resultat		-2.570.403	-881.811

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.570.403	-881.811
	-2.570.403	-881.811

Balance 14. november 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		13.788.452	9.479.106
Materielle anlægsaktiver	5	13.788.452	9.479.106
Anlægsaktiver		13.788.452	9.479.106
Andre tilgodehavender		1.330.779	623.757
Periodeafgrænsningsposter		107.843	91.812
Tilgodehavender		1.438.622	715.569
Likvide beholdninger		8.906.227	1.198.033
Omsætningsaktiver		10.344.849	1.913.602
Aktiver		24.133.301	11.392.708

Balance 14. november 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		5.686.314	5.686.314
Overført resultat		-3.394.417	-824.014
Egenkapital		3.391.897	5.962.300
Hensættelse til udskudt skat		0	43.924
Hensatte forpligtelser		0	43.924
Gæld til realkreditinstitutter		12.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		484.570	531.819
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.094.706	4.029.665
Anden gæld		162.128	825.000
Kortfristede gældsforpligtelser		8.741.404	5.386.484
Gældsforpligtelser		20.741.404	5.386.484
Passiver		24.133.301	11.392.708
Kapitalberedskab	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 15. november	1.100.000	5.686.314	-824.014	5.962.300
Årets resultat	0	0	-2.570.403	-2.570.403
Egenkapital 14. november	1.100.000	5.686.314	-3.394.417	3.391.897

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabet har i 2022/23 haft betydelig likviditetstræk til vedligehold, forbedringer mm. i forbindelse med ombygningen af Gården. Der forventes lignende likviditetstræk i 2023/24 frem til at ombygningen færdiggøres, og Gården bliver udlejet på ny. For at sikre at selskabet har den nødvendige likviditet har selskabet i 2024 etableret en kassekredit på TDKK 18.000 til sikring af den fornødne likviditet til at fortsætte driften i 2023/24.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets virksomhed består i at eje og drive ejendommen Boels Gård i Nyhavn.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

4. Finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	340.806	95.211
Andre finansielle omkostninger	152.225	39.056
	<u>493.031</u>	<u>134.267</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 15. november	5.865.856
Tilgang i årets løb	4.309.346
Kostpris 14. november	<u>10.175.202</u>
Opskrivninger 15. november	5.686.314
Opskrivninger 14. november	<u>5.686.314</u>
Ned- og afskrivninger 15. november	2.073.064
Ned- og afskrivninger 14. november	<u>2.073.064</u>
Regnskabsmæssig værdi 14. november	<u>13.788.452</u>

6. 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:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.000.000	0
Langfristet del	12.000.000	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>12.000.000</u>	<u>0</u>

2022/23	2021/22
DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.788.452	9.479.106
---	------------	-----------

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 534, som ikke er indregnet, da det er usikkert om selskabet kan udnytte dette.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

Direkte omkostninger

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.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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. I kostprisen indgår endvidere omkostninger til ombygning samt en historisk opskrivning der af ledelsen anses som en del af kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres til kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Ledelsen har vurderet, at der ikke længere skal foretages afskrivninger på ejendommen, da scrapværdi efter forventet brugstid vurderes at være højere end indregnet regnskabsmæssig værdi.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

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

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

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.

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.