

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Boels Gård***

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

## **Årsrapport for 2021/22** (regnskabsår 15/11 - 14/11)

---

CVR-nr. 46 33 10 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
23/2 2023

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

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. november 2021 - 14. november 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2023

## 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

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 14. november 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. november 2021 - 14. november 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for regnskabsåret 15. november 2021 - 14. november 2022, 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 revisorerets 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 23. februar 2023

**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  
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 ejendommen Boels Gård i Nyhavn.

## Udvikling i året

Lejeren af ejendommen er fraflyttet, og ledelsen arbejder på en renovering af ejendommen inden den skal genudlejes.

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 881.811 og selskabets balance pr. 14. november 2022 udviser en egenkapital på DKK 5.962.300.

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	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.213.966</b>	<b>3.463.612</b>
Driftsomkostninger		-2.878.393	-649.851
Andre eksterne omkostninger		-207.761	-198.102
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-872.188</b>	<b>2.615.659</b>
Personaleomkostninger	1	-125.000	-25.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-997.188</b>	<b>2.590.659</b>
Finansielle omkostninger	2	-134.267	-94.336
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.131.455</b>	<b>2.496.323</b>
Skat af årets resultat	3	249.644	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-881.811</b>	<b>2.496.323</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.491.600
Overført resultat		-881.811	4.723
		<b>-881.811</b>	<b>2.496.323</b>

## Balance 14. november

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		9.479.106	9.479.106
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>9.479.106</b>	<b>9.479.106</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.479.106</b>	<b>9.479.106</b>
Andre tilgodehavender		623.757	11.454
Periodeafgrænsningsposter		91.812	87.892
<b>Tilgodehavender</b>		<b>715.569</b>	<b>99.346</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.198.033</b>	<b>4.050.764</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.913.602</b>	<b>4.150.110</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.392.708</b>	<b>13.629.216</b>

# Balance 14. november

## Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital	5	1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		5.686.314	5.686.314
Overført resultat		-824.014	57.797
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.491.600
<b>Egenkapital</b>		<b>5.962.300</b>	<b>9.335.711</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	43.924	293.568
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>43.924</b>	<b>293.568</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		531.819	257.344
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.029.665	1.709.104
Deposita		0	1.180.781
Anden gæld		825.000	409.915
Periodeafgrænsningsposter		0	442.793
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.386.484</b>	<b>3.999.937</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.386.484</b>	<b>3.999.937</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.392.708</b>	<b>13.629.216</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2021/22</b>					
Egenkapital 15. november	1.100.000	5.686.314	57.797	2.491.600	9.335.711
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.491.600	-2.491.600
Årets resultat	0	0	-881.811	0	-881.811
<b>Egenkapital 14. november</b>	<b>1.100.000</b>	<b>5.686.314</b>	<b>-824.014</b>	<b>0</b>	<b>5.962.300</b>
<b>2020/21</b>					
Egenkapital 15. november	1.100.000	5.686.314	53.074	2.146.200	8.985.588
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.146.200	-2.146.200
Årets resultat	0	0	4.723	2.491.600	2.496.323
<b>Egenkapital 14. november</b>	<b>1.100.000</b>	<b>5.686.314</b>	<b>57.797</b>	<b>2.491.600</b>	<b>9.335.711</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	<u>125.000</u>	<u>25.000</u>
	<b>125.000</b>	<b>25.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	95.211	67.346
Andre finansielle omkostninger	<u>39.056</u>	<u>26.990</u>
	<b>134.267</b>	<b>94.336</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-249.644</u>	<u>0</u>
	<b>-249.644</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 15. november	5.865.856
Kostpris 14. november	<u>5.865.856</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>
<b>Regnskabsmæssig værdi 14. november</b>	<b><u>9.479.106</u></b>

## 5 Egenkapital

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

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	293.568	293.568
Skattemæssigt underskud til fremførelse	<u>-249.644</u>	<u>0</u>
	<b><u>43.924</u></b>	<b><u>293.568</u></b>

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

## 7 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	<u>9.479.106</u>	<u>9.479.106</u>
--	------------------	------------------

# Noter til årsregnskabet

## 8 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for 2021/22 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 2021/22 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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### 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 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.

Restværdierne er vurderet til at udgøre 9.479.106 kr.

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 gældsmetode 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 acontoskatte. 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.