
Boak A/S

c/o Finn Olsen, Solbakken 20, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 87 57 09 16

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/5 2024

Finn Erling Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Boak A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. maj 2024

Direktion

Finn Erling Olsen
direktør

Bestyrelse

Klaus Erling Olsen

Kasper Erling Ellekær-Olsen

Finn Erling Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Boak A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Boak A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 3. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boak A/S c/o Finn Olsen Solbakken 20 4300 Holbæk CVR-nr: 87 57 09 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Klaus Erling Olsen Kasper Erling Ellekær-Olsen Finn Erling Olsen
Direktion	Finn Erling Olsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Vestsjælland Ahlgade 2B 4300 Holbæk

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.119.186	672.588
Personaleomkostninger	2	-305.450	-305.738
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-331.101	-334.383
Andre driftsomkostninger		0	-6.554
Resultat før finansielle poster		482.635	25.913
Finansielle indtægter	4	640.559	23.224
Finansielle omkostninger	5	-34.361	-470.501
Resultat før skat		1.088.833	-421.364
Skat af årets resultat	6	-116.930	0
Årets resultat		971.903	-421.364

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	2.000.000
Overført resultat	-2.028.097	-2.421.364
	971.903	-421.364

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		8.099.739	8.417.712
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.513	65.641
Materielle anlægsaktiver		8.152.252	8.483.353
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	3.393.227	3.306.274
Finansielle anlægsaktiver		3.393.227	3.306.274
Anlægsaktiver		11.545.479	11.789.627
Andre tilgodehavender		2.463	0
Udskudt skatteaktiv	8	233.070	350.000
Selskabsskat		4.025	5.099
Tilgodehavender		239.558	355.099
Likvide beholdninger		188.553	127.052
Omsætningsaktiver		428.111	482.151
Aktiver		11.973.590	12.271.778

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital	9	1.200.000	1.200.000
Overført resultat		3.898.768	4.926.865
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.000.000
Egenkapital		8.098.768	8.126.865
Gæld til realkreditinstitutter		1.730.639	1.972.132
Deposita		21.000	118.350
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.751.639	2.090.482
Gæld til realkreditinstitutter	10	241.493	242.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.500	27.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.453.873	1.513.873
Anden gæld		399.317	271.383
Kortfristede gældsforpligtelser		2.123.183	2.054.431
Gældsforpligtelser		3.874.822	4.144.913
Passiver		11.973.590	12.271.778
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.200.000	4.926.865	2.000.000	8.126.865
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Ordinært udbytte på egne kapitalandele	0	1.000.000	-1.000.000	0
Årets resultat	0	-2.028.097	3.000.000	971.903
Egenkapital 31. december	1.200.000	3.898.768	3.000.000	8.098.768

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt at eje aktier og anpartar.

2. Personaleomkostninger

Lønninger

Andre omkostninger til social sikring

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
DKK	DKK
300.000	300.000
5.450	5.738
305.450	305.738
1	1

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Der specificeres således:

Bygninger

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

2023	2022
DKK	DKK
331.101	334.383
331.101	334.383
317.973	317.973
13.128	16.410
331.101	334.383

4. Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver

Andre finansielle indtægter

2023	2022
DKK	DKK
631.946	23.177
8.613	47
640.559	23.224

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	34.361	470.501
	34.361	470.501
	2023	2022
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	116.930	0
	116.930	0
7. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi		
	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	572.188	3.373.227
	2023	2022
	DKK	DKK
8. Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	1.155.356	1.190.244
Låneomkostninger	-2.052	-2.303
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.386.374	-1.660.551
Overført til udskudt skatteaktiv	233.070	472.610
	0	0
Udskudt skat er afsat med 22 % svarende til den aktuelle skattesats.		
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	233.070	472.610
Nedskrivning til vurderet værdi	0	122.610
Regnskabsmæssig værdi	233.070	350.000

Noter til årsregnskabet

9. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		DKK
A-aktier	120.000	120.000
B-aktier	1.080.000	1.080.000
		1.200.000

Den 4. januar 2016 erhvervede virksomheden nom. DKK 600.000 af sine egne aktier, svarende til 50%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 5.000, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

2023	2022
DKK	DKK

10. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	771.440	1.010.227
Mellem 1 og 5 år	959.199	961.905
Langfristet del	1.730.639	1.972.132
Inden for 1 år	241.493	242.175
	1.972.132	2.214.307

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	21.000	118.350
Langfristet del	21.000	118.350
Inden for 1 år	0	0
	21.000	118.350

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.099.739	8.417.712

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boak A/S for 2023 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 2023 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedr. udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter såvel unoterede som børsnoterede værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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, 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.

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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.