



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

T.K. Boesen Property ApS

Store Kongensgade 36, 2. mf, 1264 København K

CVR-nr. 39 59 22 66

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2025.

Thomas K. Boesen

Dirigent

Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab

Engholm Parkvej 8 3450 Allerød CVR nr. 25 16 00 37

telefon 45 81 45 91 www.piaster.dk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 19. december 2025

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Steen Dahl Andersen

statsautoriseret revisor
mne29455

Selskabsoplysninger

Selskabet

T.K. Boesen Property ApS
Store Kongensgade 36, 2. mf
1264 København K

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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabet har kapitalinteresser, som er indregnet til dagsværdi og det underliggende aktiv udgøres af ejendomme. De enkelte kapitalinteresser indregner ejendomme til dagsværdi, og aflægger årsrapport pr. 31/12 og har senest aflagt årsrapport 31/12 2024. Hvis der var sket indregning af dagsværdien i kapitalinteresserne iht. årsrapporterne pr. 31/12 2024, ville dette udvise en yderligere positiv dagsværdiregulering hos selskabet på +61 t.kr. før skat. Ledelsen har vurderet, at denne værdiregulering ikke skal indregnes som følge af efterfølgende udbytter samt ledelsens forventninger til renteutvikling og udvikling i afkastkrav.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttotab	-25.346	-25.726
Indtægter af kapitalinteresser	2.042.516	-66.236
Andre finansielle indtægter	14.830	21.245
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-180.000</u>	<u>-125.572</u>
Resultat før skat	1.852.000	-196.289
3 Skat af årets resultat	<u>41.932</u>	<u>28.622</u>
Årets resultat	<u>1.893.932</u>	<u>-167.667</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	893.932	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-167.667</u>
Disponeret i alt	<u>1.893.932</u>	<u>-167.667</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalinteresser	19.697.147	18.480.368
Finansielle anlægsaktiver i alt	19.697.147	18.480.368
Anlægsaktiver i alt	19.697.147	18.480.368
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	41.932	28.622
Tilgodehavender i alt	41.932	28.622
Likvide beholdninger	1.030.412	1.215.191
Omsætningsaktiver i alt	1.072.344	1.243.813
Aktiver i alt	20.769.491	19.724.181

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.067.557	2.173.625
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>4.117.557</u>	<u>2.223.625</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>16.631.934</u>	<u>17.480.556</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.651.934</u>	<u>17.500.556</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.651.934</u>	<u>17.500.556</u>
Passiver i alt	<u>20.769.491</u>	<u>19.724.181</u>

- 1 Medarbejderforhold**
- 4 Oplysninger om dagsværdi**
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	2.341.292	0	2.391.292
Årets overførte overskud eller underskud	0	-167.667	0	-167.667
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	2.173.625	0	2.223.625
Årets overførte overskud eller underskud	0	893.932	1.000.000	1.893.932
	50.000	3.067.557	1.000.000	4.117.557

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	<u>180.000</u>	<u>125.572</u>
	<u>180.000</u>	<u>125.572</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>-41.932</u>	<u>-28.622</u>
	<u>-41.932</u>	<u>-28.622</u>

Noter**4. Oplysninger om dagsværdi**

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
		Kapital-
		interesser
Dagsværdi 30. juni 2025		<u>19.697.147</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>1.216.779</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.

FORE Søllerødgade ApS: Ejendommene er værdiansat efter DCF-modellen ved en WACC på 6,5% og inflation på 3,88%. Selskabet afstår lejlighederne løbende som udlejning ophøres. FORE Søllerødgade Holding ApS, har købt ejendommen for 115.500 t.kr.

CPH Bolig I ApS: Ejendommene er værdiansat efter DCF-modellen ved en WACC på 6,50 % (2023: 6%) og inflation på 2%. Ejerlejlighederne ventes i værdiansættelsen afstået over 7 år med flest kvm i de første år.

FORE Århus I ApS: Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,5% (2023: 4,5%).

FORE Birkerød I ApS: Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 6% (2023: 4,5%).

FORE Elmhaven ApS: Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 5% (2023: 5%).

Noter

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Indtægter af kapitalinteresser

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

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

Dagsværdien er baseret på faktiske handelstransaktioner af tilsvarende kapitalandele mellem uafhængige parter.

Nedskrivning af kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter T.K. Boesen Property ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.