

# Ejendomsaktieselskabet Boels Gård

c/o Gammeljord Advokater,  
Poul Ankers Gade 2, 2. tv, 1271 København K

**Årsrapport for  
15. november 2024 - 14. november 2025**

CVR-nr. 46 33 10 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18/02/2026

**Svend Erik Licht**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 15. november 2024 - 14. november 2025	5
Balance 14. november 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. november 2024 - 14. november 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2026

### Direktion

Svend Erik Licht  
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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. november 2024 - 14. november 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for regnskabsåret 15. november 2024 - 14. november 2025, 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 revisorers 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.
- 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 18. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
mne30141

Helle Rugaard  
statsautoriseret revisor  
mne15125

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Boels Gård c/o Gammeljord Advokater Poul Ankers Gade 2, 2. tv 1271 København K Telefon: 53783167 Email: mbr@rglaw.dk CVR-nr: 46 33 10 28 Regnskabsperiode: 15. november 2024 - 14. november 2025 Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Marie-Pierre Boel Andresen, formand Annick Martine Boel Rousøe Svend Erik Licht Marlene Nørgaard Carolus Peter Kim Ketelsen
<b>Direktion</b>	Svend Erik Licht
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 15. november 2024 - 14. november 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Lejeindtægter		2.206.985	0
Andre driftsindtægter		475.000	0
Direkte omkostninger		-3.256.015	-7.907.884
Andre eksterne omkostninger		-1.130.124	-804.082
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.704.154</b>	<b>-8.711.966</b>
Personaleomkostninger	3	-100.000	-125.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-274.196	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.078.350</b>	<b>-8.836.966</b>
Finansielle indtægter		13.074	28.734
Finansielle omkostninger	5	-1.534.789	-1.093.938
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.600.065</b>	<b>-9.902.170</b>
Skat af årets resultat		75.000	450.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.525.065</b>	<b>-9.452.170</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-3.525.065	-9.452.170
	<b>-3.525.065</b>	<b>-9.452.170</b>

## Balance 14. november 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		22.205.046	21.262.208
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.604.860	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>24.809.906</b>	<b>21.262.208</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.809.906</b>	<b>21.262.208</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.571	0
Andre tilgodehavender		192.629	1.780.358
Udskudt skatteaktiv	7	525.000	450.000
Periodeafgrænsningsposter		79.386	92.009
<b>Tilgodehavender</b>		<b>808.586</b>	<b>2.322.367</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.531.747</b>	<b>1.270.061</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.340.333</b>	<b>3.592.428</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.150.239</b>	<b>24.854.636</b>

## Balance 14. november 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		5.686.314	5.686.314
Overført resultat		-16.371.652	-12.846.587
<b>Egenkapital</b>		<b>-9.585.338</b>	<b>-6.060.273</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.000.000	12.000.000
Deposita		1.225.893	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>13.225.893</b>	<b>12.000.000</b>
Kreditinstitutter		13.970.952	8.054.828
Modtagne forudbetalinger fra kunder		93.819	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		618.530	2.139.503
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.231.030	8.496.451
Anden gæld		265.424	224.127
Periodeafgrænsningsposter		329.929	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.509.684</b>	<b>18.914.909</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>37.735.577</b>	<b>30.914.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.150.239</b>	<b>24.854.636</b>
Kapitalberedskab	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 15. november	1.100.000	5.686.314	-12.846.587	-6.060.273
Årets resultat	0	0	-3.525.065	-3.525.065
<b>Egenkapital 14. november</b>	<b>1.100.000</b>	<b>5.686.314</b>	<b>-16.371.652</b>	<b>-9.585.338</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Kapitalberedskab

Siden regnskabsåret 2022/23 har selskabet haft et betydeligt likviditetsforbrug til vedligehold, forbedringer og øvrige projektkomkostninger i forbindelse med ombygningen af Gården. Ombygningen er nu afsluttet, og en ny lejer er tiltrådt. På den baggrund forventer ledelsen et væsentligt lavere likviditetsforbrug i 2025/26 og en normalisering af driftslikviditeten. Ledelsen planlægger i 2026 at refinansiere de kreditfaciliteter, der har finansieret ombygningen. Budgetter og likviditetsprognoser for de kommende tre år viser positiv driftslikviditet, og ledelsen vurderer derfor, at selskabet har tilstrækkelige finansielle ressourcer til at fortsætte driften. Ledelsen forventer, at kapitaltabet reetableres gennem udlejning og indtjening

### 2. Væsentligste aktiviteter

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

### 3. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	100.000	125.000
	<b>100.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	274.196	0
	<b>274.196</b>	<b>0</b>

### 5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	591.579	486.032
Andre finansielle omkostninger	943.210	607.906
	<b>1.534.789</b>	<b>1.093.938</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 15. november	17.648.959	0
Tilgang i årets løb	942.837	2.879.056
Kostpris 14. november	18.591.796	2.879.056
Opskrivninger 15. november	5.686.314	0
Opskrivninger 14. november	5.686.314	0
Ned- og afskrivninger 15. november	2.073.064	0
Årets afskrivninger	0	274.196
Ned- og afskrivninger 14. november	2.073.064	274.196
<b>Regnskabsmæssig værdi 14. november</b>	<b>22.205.046</b>	<b>2.604.860</b>

### 7. Udskudt skatteaktiv

(DKK)	2024/25	2023/24
Udskudt skatteaktiv 15. november	450.000	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	75.000	450.000
<b>Udskudt skatteaktiv 14. november</b>	<b>525.000</b>	<b>450.000</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.000.000	12.000.000
Langfristet del	12.000.000	12.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 8. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	1.225.893	0
Langfristet del	1.225.893	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.225.893</b>	<b>0</b>

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	22.205.046	21.262.208
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en regnskabsmæssig værdi på	2.604.860	0

#### Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 4.410 (2023/24: TDKK 2.673), som ikke er indregnet, da det er usikkert om selskabet kan udnytte dette.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for 2024/25 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 2024/25 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.

#### Af- og nedskrivninger

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

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

#### 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

7 år

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

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **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 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 nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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