
Ejendomsaktieselskabet Boels Gård

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

Årsrapport for
15. november 2023 - 14. november 2024

CVR-nr. 46 33 10 28

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 13/5 2025

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 2023 - 14. november 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2025

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. november 2023 - 14. november 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Boels Gård for regnskabsåret 15. november 2023 - 14. november 2024, 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 13. maj 2025

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 Gammeljord Advokater Poul Ankers Gade 2, 2tv 1271 København K Telefon: 53783167 Email: mbr@rglaw.dk CVR-nr: 46 33 10 28 Regnskabsperiode: 15. november 2023 - 14. november 2024 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Marie-Pierre Boel Andresen, formand Annick Martine Boel Rousøe Svend Erik Licht Marlene Nørgaard Carolus Peter Kim Ketelsen
Direktion	Svend Erik Licht
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 15. november 2023 - 14. november 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Andre driftsindtægter		0	700.000
Direkte omkostninger		-7.907.884	-2.185.788
Andre eksterne omkostninger		-804.082	-534.150
Bruttotab		-8.711.966	-2.019.938
Personaleomkostninger	3	-125.000	-125.000
Resultat før finansielle poster		-8.836.966	-2.144.938
Finansielle indtægter		28.734	23.642
Finansielle omkostninger	4	-1.093.938	-493.031
Resultat før skat		-9.902.170	-2.614.327
Skat af årets resultat		450.000	43.924
Årets resultat		-9.452.170	-2.570.403

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-9.452.170	-2.570.403
	-9.452.170	-2.570.403

Balance 14. november 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		21.262.208	13.788.452
Materielle anlægsaktiver	5	21.262.208	13.788.452
Anlægsaktiver		21.262.208	13.788.452
Andre tilgodehavender		1.780.358	1.330.779
Udskudt skatteaktiv		450.000	0
Periodeafgrænsningsposter		92.009	107.843
Tilgodehavender		2.322.367	1.438.622
Likvide beholdninger		1.270.061	8.906.227
Omsætningsaktiver		3.592.428	10.344.849
Aktiver		24.854.636	24.133.301

Balance 14. november 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		5.686.314	5.686.314
Overført resultat		-12.846.587	-3.394.417
Egenkapital		-6.060.273	3.391.897
Gæld til realkreditinstitutter		12.000.000	12.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.000.000	12.000.000
Kreditinstitutter		8.054.828	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.139.503	484.570
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.496.451	8.094.706
Anden gæld		224.127	162.128
Kortfristede gældsforpligtelser		18.914.909	8.741.404
Gældsforpligtelser		30.914.909	20.741.404
Passiver		24.854.636	24.133.301
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	-3.394.417	3.391.897
Årets resultat	0	0	-9.452.170	-9.452.170
Egenkapital 14. november	1.100.000	5.686.314	-12.846.587	-6.060.273

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabet har siden 2022/23 haft betydelig likviditetstræk til vedligehold, forbedringer mm. i forbindelse med ombygning af Gården. Ledelsen forventer et mindre likviditetstræk i 2024/25 i forbindelse med afslutningen af ombygningen frem til at ny lejer flytter ind. Til brug for afslutningen vurderer ledelsen at den har den fornødne likviditet gennem selskabets kassekredit på TDKK 18.000. 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

Lønninger

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
	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

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
	486.032	340.806
	607.906	152.225
	<u>1.093.938</u>	<u>493.031</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 15. november		10.175.202
Tilgang i årets løb		7.473.756
Kostpris 14. november		<u>17.648.958</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>21.262.208</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	12.000.000	12.000.000
Langfristet del	12.000.000	12.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
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	21.262.208	13.788.452
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 3.464, 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 2023/24 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 2023/24 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

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

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 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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.