
Boak A/S

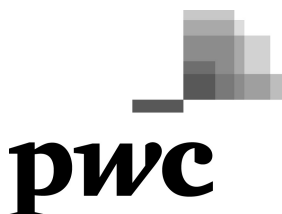
c/o Finn Olsen, Solbakken 20, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 87 57 09 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/3 2022

Finn Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 18. marts 2022

Direktion

Finn Olsen

Bestyrelse

Finn Olsen

Klaus Erling Olsen

Kasper Erling Ellekær-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 2021 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 18. marts 2022

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

Finn Olsen
Klaus Erling Olsen
Kasper Erling Ellekær-Olsen

Direktion

Finn Olsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut

Danske Bank, Erhvervscenter Vestsjælland
Ahlgade 2B
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 469.143, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 9.548.229.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		842.402	686.971
Personaleomkostninger	1	-305.685	-278.867
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-338.668	-338.209
Resultat før finansielle poster		198.049	69.895
Finansielle indtægter	3	334.700	1.047.303
Finansielle omkostninger	4	-63.606	-546.680
Resultat før skat		469.143	570.518
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		469.143	570.518

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	-1.530.857	-1.429.482
	469.143	570.518

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		8.735.685	9.011.108
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		94.810	89.781
Materielle anlægsaktiver	5	8.830.495	9.100.889
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	5.332.855	4.367.593
Finansielle anlægsaktiver		5.332.855	4.367.593
Anlægsaktiver		14.163.350	13.468.482
Varebeholdninger		0	41.000
Udskudt skatteaktiv	7	350.000	350.000
Selskabsskat		7.007	2.698
Tilgodehavender		357.007	352.698
Likvide beholdninger		182.283	93.454
Omsætningsaktiver		539.290	487.152
Aktiver		14.702.640	13.955.634

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	8	1.200.000	1.200.000
Overført resultat		6.348.229	6.879.086
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital		9.548.229	10.079.086
Gæld til realkreditinstitutter		2.214.307	2.460.872
Deposita		118.350	124.350
Langfristede gældsforpligtelser	9	2.332.657	2.585.222
Gæld til realkreditinstitutter	9	242.858	238.479
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.234.948	655.268
Anden gæld		343.948	397.579
Kortfristede gældsforpligtelser		2.821.754	1.291.326
Gældsforpligtelser		5.154.411	3.876.548
Passiver		14.702.640	13.955.634
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.200.000	6.879.086	2.000.000	10.079.086
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Ordinært udbytte på egne aktier	0	1.000.000	-1.000.000	0
Årets resultat	0	-1.530.857	2.000.000	469.143
Egenkapital 31. december	1.200.000	6.348.229	2.000.000	9.548.229

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	300.000	275.000
Andre omkostninger til social sikring	5.685	3.867
	305.685	278.867
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	338.668	338.209
	338.668	338.209
 Der specificeres således:		
Bygninger	314.966	320.764
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.702	17.445
	338.668	338.209
 3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	329.289	1.046.407
Andre finansielle indtægter	5.411	896
	334.700	1.047.303
 4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	63.606	546.680
	63.606	546.680

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	13.755.277	157.601
Tilgang i årets løb	39.543	28.731
Kostpris 31. december	13.794.820	186.332
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.744.169	67.820
Årets afskrivninger	314.966	23.702
Ned- og afskrivninger 31. december	5.059.135	91.522
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.735.685	94.810
Afskrives over	50 år	4-5 år

6 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	297.439	5.272.855

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
7 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	1.263.975	1.329.783
Låneomkostninger	-2.556	-2.808
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.655.780	-1.824.547
Overført til udskudt skatteaktiv	394.361	497.572
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	394.361	497.572
Nedskrivning til vurderet værdi	-44.361	-147.572
Regnskabsmæssig værdi	350.000	350.000

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal 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.

Noter til årsregnskabet

9 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:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.249.689	1.504.098
Mellem 1 og 5 år	964.618	956.774
Langfristet del	2.214.307	2.460.872
Inden for 1 år	242.858	238.479
	2.457.165	2.699.351
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	118.350	124.350
Langfristet del	118.350	124.350
Inden for 1 år	0	0
	118.350	124.350

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.735.685	9.011.107
---	-----------	-----------

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boak A/S for 2021 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 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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til betalingsdagens kurs.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

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.

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

Bygninger	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 immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter beholdning af danske og udenlandske aktier, obligationer og investeringsbeviser.

Beholdningen af noterede værdipapirer er optaget til kursværdi pr. statusdagen.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Egenkapital

Udbytte

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

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.