
Boak A/S

c/o Finn Olsen, Solbakken 20, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 87 57 09 16

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 14/4 2023

Finn Erling Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. april 2023

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 2022 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 14. april 2023

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 421.364, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 8.126.865.

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022 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	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		672.588	842.402
Personaleomkostninger	1	-305.738	-305.685
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-334.383	-338.668
Andre driftsomkostninger		-6.554	0
Resultat før finansielle poster		25.913	198.049
Finansielle indtægter	3	23.224	334.700
Finansielle omkostninger	4	-470.501	-63.606
Resultat før skat		-421.364	469.143
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-421.364	469.143

Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	-2.421.364	-1.530.857
	-421.364	469.143

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		8.417.712	8.735.685
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		65.641	94.810
Materielle anlægsaktiver	5	8.483.353	8.830.495
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	3.306.274	5.332.855
Finansielle anlægsaktiver		3.306.274	5.332.855
Anlægsaktiver		11.789.627	14.163.350
Udskudt skatteaktiv	7	350.000	350.000
Selskabsskat		5.099	7.007
Tilgodehavender		355.099	357.007
Likvide beholdninger		127.052	182.283
Omsætningsaktiver		482.151	539.290
Aktiver		12.271.778	14.702.640

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital	8	1.200.000	1.200.000
Overført resultat		4.926.865	6.348.229
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital		8.126.865	9.548.229
Gæld til realkreditinstitutter		1.972.132	2.214.307
Deposita		118.350	118.350
Langfristede gældsforpligtelser	9	2.090.482	2.332.657
Gæld til realkreditinstitutter	9	242.175	242.858
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.513.873	2.234.948
Anden gæld		298.383	343.948
Kortfristede gældsforpligtelser		2.054.431	2.821.754
Gældsforpligtelser		4.144.913	5.154.411
Passiver		12.271.778	14.702.640
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.200.000	6.348.229	2.000.000	9.548.229
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	-2.421.364	2.000.000	-421.364
Egenkapital 31. december	1.200.000	4.926.865	2.000.000	8.126.865

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	300.000	300.000
Andre omkostninger til social sikring	5.738	5.685
	<u>305.738</u>	<u>305.685</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	334.383	338.668
	<u>334.383</u>	<u>338.668</u>
 Der specificeres således:		
Bygninger	317.973	314.966
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.410	23.702
	<u>334.383</u>	<u>338.668</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	23.177	329.289
Andre finansielle indtægter	47	5.411
	<u>23.224</u>	<u>334.700</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	470.501	63.606
	<u>470.501</u>	<u>63.606</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	13.794.820	186.332
Afgang i årets løb	0	-38.000
Kostpris 31. december	13.794.820	148.332
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.059.135	91.522
Årets afskrivninger	317.973	16.410
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-25.241
Ned- og afskrivninger 31. december	5.377.108	82.691
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.417.712	65.641
Afskrives over	50 år	4-5 år

6. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede værdipapirer	-209.833	3.286.274

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
7. Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	1.190.244	1.263.975
Låneomkostninger	-2.303	-2.556
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.660.551	-1.655.780
Overført til udskudt skatteaktiv	472.610	394.361
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	472.610	394.361
Nedskrivning til vurderet værdi	122.610	44.361
Regnskabsmæssig værdi	350.000	350.000

8. 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.

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.010.227	1.249.689
Mellem 1 og 5 år	<u>961.905</u>	<u>964.618</u>
Langfristet del	1.972.132	2.214.307
Inden for 1 år	<u>242.175</u>	<u>242.858</u>
	<u>2.214.307</u>	<u>2.457.165</u>

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>118.350</u>	<u>118.350</u>
Langfristet del	<u>118.350</u>	<u>118.350</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>118.350</u>	<u>118.350</u>

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	8.417.712	8.735.685
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boak A/S for 2022 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 2022 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 præsentrationsvaluta 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.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager 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	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 børsnoterede obligationer og aktier, der 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.