

EINAR BOAS ApS

Sønderengen 94
2870 Dyssegård

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/12/2017

Morten Boas
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EINAR BOAS ApS

Sønderengen 94

2870 Dyssegård

Telefonnummer: 40313160

CVR-nr: 73197112

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Revisor

Revisionsfirmaet Bent Jørgensen, Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Bystykket 5

2850 Nærum

DK Danmark

CVR-nr: 57652551

P-enhed: 1002066476

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Einar Boas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/12/2017

Direktion

Morten Vilhelm Boas

Malene Boas

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EINAR BOAS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EINAR BOAS ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 revision 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 revisionen 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.

Udtalelse om ydelse af lån

Selskabet har ydet et lån til et selskab, som ejes af én af selskabets anpartshavere. Lånet er ydet uden sikkerhedsstillelse, hvorfor lånet kan være behæftet med risici.

Nærum, 19/12/2017

Bent Jørgensen , mne8304
statsautoriseret revisor

Revisionsfirmaet Bent Jørgensen, Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR: 57652551

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med investering i værdipapirer og ejendomme, herunder gennem datterselskab samt anden virksomhed beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er forløbet som planlagt for selskabet.

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret udover tabene på værdipapirer.

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Selskabet forventer for regnskabsåret 2016/17 et positivt resultat for datterselskabet, men også en aktiebeholdning, der vil være påvirket af udviklingen på de finansielle markeder.

Årets resultat må anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ingen ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at frem-tidige 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 hvert 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af selskabets ydelser indregnes i resultatopgørelsen såfremt endelig levering til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes uden moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med de indregnede transaktioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.m.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.m.

Skat af årets resultat

Årets skat som består af skat af årets indkomst og forskydning i udskudt skat, 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.

Balance

ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger

Ejendommen værdiansættes til kostpris med fradrag af driftsøkonomiske afskrivninger ned til den forventede scrapværdi.

Ejendommen afskrives over 50 år

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed indregnes til andel af den tilknyttede virksomheds indre værdi ultimo regnskabsåret.

OMSÆTNINGSAKTIVER OG GÆLDSFORPLIGTELSER

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket vil sige den bogførte faktureringsværdi m.m. I den udstrækning det enkelte tilgodehavende ved en individuel vurdering vurderes at have en lavere værdi ved betalingsindgang, vil tilgodehavendet være re-duceret med en nedskrivning til imødegåelse af det forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til børsværdien ultimo regnskabsåret.

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt a conto

skat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode.

Udskudte skatter måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændringer i såvel udskudte skatter som ændrede holdninger til aktuelle skatter og ændringer i gældende skatteprocenter indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

...

Resultatopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		264.622	269.739
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-114.557	-114.557
Resultat af ordinær primær drift		150.065	155.182
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		37.516	6.226
Andre finansielle indtægter		374.906	156.028
Øvrige finansielle omkostninger		-204.493	-209.662
Ordinært resultat før skat		357.994	107.774
Skat af årets resultat	2	-96.074	-49.455
Årets resultat		261.920	58.319
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		206.800	202.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		37.516	6.226
Overført resultat		17.604	-150.307
I alt		261.920	58.319

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		5.886.113	6.000.670
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.886.113	6.000.670
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.315.455	1.277.939
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	1.315.455	1.277.939
Anlægsaktiver i alt		7.201.568	7.278.609
Andre tilgodehavender		5.267.307	5.017.307
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	53.892
Tilgodehavender i alt		5.267.307	5.071.199
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.274.219	727.061
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.274.219	727.061
Likvide beholdninger		3.480.828	5.179.546
Omsætningsaktiver i alt		11.022.354	10.977.806
Aktiver i alt		18.223.922	18.256.415

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	5	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		815.454	777.938
Overført resultat		10.713.487	10.695.883
Forslag til udbytte		206.800	202.400
Egenkapital i alt		11.935.741	11.876.221
Gæld til realkreditinstitutter		5.877.080	6.028.518
Skyldig selskabsskat		96.074	53.145
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	5.973.154	6.081.663
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.875	16.875
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		56.135	39.196
Skyldig selskabsskat		49.454	49.455
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		192.563	193.005
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		315.027	298.531
Gældsforpligtelser i alt		6.288.181	6.380.194
Passiver i alt		18.223.922	18.256.415

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	0	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er én medarbejder ansat i selskabet.

2. Skat af årets resultat

	2017/16	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	-96.074	-49.455
Ændring af udskudt skat	0	0
Skat fra/til dattervirksomhed	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-96.074</u>	<u>-49.455</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.038.603
Tilgang	245.627
Afgang	0
Kostpris ultimo	6.284.230
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-283.560
Årets afskrivning	-114.557
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-398.117
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.886.113

Ejendomsvurderingen pr. 1/10 2015 udgør
kr. 5.800.000

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	500.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	500.000
Nettoopskrivninger primo	777.939
Andel i årets resultat	37.516
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	815.455
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.315.455
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
E. Boas A/S, København	100%	1.315.455	37.516

5. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.07.2012.	200.000
Tilgang	0
Aktie-/anpartskapital ultimo	200.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.877.080	154.810	5.722.270	4.982.034
	5.877.080	154.810	5.722.270	4.982.034

Obligationsrestgæld 30. juni 2017 udgør kr. 5.877.080

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomhed.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst pantebrev til Realkredit Danmark A/S kr. 6.200.000.