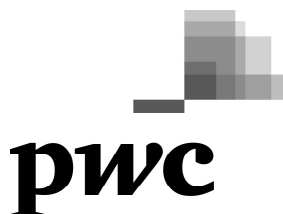

Boak Ejendomsselskab ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 30 72 63 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 16/5 2013

Jørgen Spilcker
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
-------------------	---

Den uafhængige revisors erklæringer	2
-------------------------------------	---

Ledelsesberetning

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

Beretning	5
-----------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
--	---

Balance 31. december	7
----------------------	---

Egenkapitalopgørelse	9
----------------------	---

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	10
---	----

Noter til årsrapporten	11
------------------------	----

Regnskabspraksis	15
------------------	----

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Boak Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 16. maj 2013

Direktion

Finn Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boak Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boak Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 16. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boak Ejendomsselskab ApS
c/o Finn Olsen
Solbakken 20
4300 Holbæk

CVR-nr.: 30 72 63 75
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Finn Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Advokat

Advida Advokater A/S
Ahlgade 15
4300 Holbæk

Beretning

Årsrapporten for Boak Ejendomsselskab ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 890.639, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 4.061.101.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af selskabets ejendom med TDKK 1.372.

Herudover levede selskabets resultat og økonomiske udvikling op til ledelsens forventninger.

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 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2012 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	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		619.640	567.144
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-1.594.528	-218.479
Resultat før finansielle poster		-974.888	348.665
Finansielle indtægter	2	44.774	13.162
Finansielle omkostninger	3	-256.250	-242.270
Resultat før skat		-1.186.364	119.557
Skat af årets resultat	4	295.725	-27.211
Årets resultat		-890.639	92.346

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-890.639	92.346
	-890.639	92.346

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		10.000.000	11.594.528
Materielle anlægsaktiver	5	10.000.000	11.594.528
Anlægsaktiver		10.000.000	11.594.528
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		367.033	235.650
Andre tilgodehavender		80.604	0
Tilgodehavender		447.637	235.650
Likvide beholdninger		303.157	157.253
Omsætningsaktiver		750.794	392.903
Aktiver		10.750.794	11.987.431

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		3.554.308	3.554.308
Overført resultat		6.793	897.432
Egenkapital	6	4.061.101	4.951.740
Hensættelse til udskudt skat	7	1.674.512	2.031.587
Hensatte forpligtelser		1.674.512	2.031.587
Gæld til realkreditinstitutter		4.346.905	4.484.531
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.346.905	4.484.531
Gæld til realkreditinstitutter	8	228.329	273.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	22.536
Gæld til tilknyttede virksomheder		134.101	0
Selskabsskat		61.350	13.875
Anden gæld		226.496	209.568
Kortfristede gældsforpligtelser		668.276	519.573
Gældsforpligtelser		5.015.181	5.004.104
Passiver		10.750.794	11.987.431
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.554.308	897.432	4.951.740
Årets resultat	0	0	-890.639	-890.639
Egenkapital 31. december	500.000	3.554.308	6.793	4.061.101

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Årets resultat		-890.639	92.346
Reguleringer	10	1.510.279	474.798
Ændring i driftskapital	11	-68.212	69.705
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		551.428	636.849
Renteindbetalinger og lignende		44.774	13.162
Renteudbetalinger og lignende		-256.250	-242.270
Pengestrømme fra ordinær drift		339.952	407.741
Betalt selskabsskat		-13.875	-15.250
Pengestrømme fra driftsaktivitet		326.077	392.491
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-104.234
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-104.234
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.782.891	-263.125
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		4.600.000	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		2.718	86.975
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-180.173	-176.150
Ændring i likvider		145.904	112.107
Likvider 1. januar		157.253	45.146
Likvider 31. december		303.157	157.253
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		303.157	157.253
Likvider 31. december		303.157	157.253

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	222.962	218.479
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.371.566	0
	1.594.528	218.479
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	23.083	13.059
Andre finansielle indtægter	21.691	103
	44.774	13.162
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	256.250	242.270
	256.250	242.270
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	61.350	13.875
Årets udskudte skat	-357.075	13.336
	-295.725	27.211
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	-296.591	29.889
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	866	-4
Ikke afsat udskudt skat primo, amortisering	0	-2.674
	-295.725	27.211

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	12.577.497
Kostpris 31. december	12.577.497
Ned- og afskrivninger 1. januar	982.969
Årets nedskrivninger	1.371.566
Årets afskrivninger	222.962
Ned- og afskrivninger 31. december	2.577.497
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.000.000
Afskrives over	50 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 14.400.000.

6 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2012 DKK	2011 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.679.920	2.034.121
Låneomkostninger	-5.408	-2.534
	1.674.512	2.031.587

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

8 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:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.427.489	3.276.878
Mellem 1 og 5 år	919.416	1.207.653
Langfristet del	4.346.905	4.484.531
Inden for 1 år	228.329	273.594
	4.575.234	4.758.125

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Lejeforhold

Der er indgået kontrakt vedrørende huslejekforhold. Kontrakten er uopsigelig for begge parter frem til 31/12 2013, hvor lejemålet ophører.

Diverse

Selskabet har overtaget en momsreguleringsforpligtelse vedr. fast ejendom. Pr. 31. december 2012 udgør forpligtelsen ca. TDKK 30.

Sikkerhedsstillelser

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2012.

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-44.774	-13.162
Finansielle omkostninger	256.250	242.270
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.594.528	218.479
Skat af årets resultat	-295.725	27.211
	1.510.279	474.798
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-80.604	35.925
Ændring i leverandører m.v.	12.392	33.780
	-68.212	69.705

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Boak Ejendomsselskab ApS for 2012 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 2012 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraksis

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 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.

Selskabet er sambeskattet med søstervirksomheden og modervirksomheden.. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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
-----------	-------

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 indtæjning eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

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.

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

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.