

BAS APS

Amager Strandvej 156 E, 1th.

**2300 København S
CVR-NR. 28 68 83 77**

**Årsrapport for
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31/03 2017

Anders Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14
Noter til årsrapporten	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bas ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2017

Direktion

Anders Poulsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bas ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bas ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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 årsregnskabet

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Amager, den 23. marts 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bas ApS
Amager Strandvej 156 E, 1th.
2300 København S

CVR-nr.: 28 68 83 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 19. april 2005
Regnskabsår: 12. regnskabsår
Hjemsted: København

Direktion

Anders Poulsen, direktør

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Amagerbrogade 253
2300 København S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 93.472, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 677.882.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bas ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne finansielle forpligtelser tilknyttet investeringsaktiver til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Finansielle forpligtelser tilknyttet investeringsaktiver er indregnet i balancen til amortiseret kostpris. Tidligere blev finansielle forpligtelser (realkredit) tilknyttet investeringsaktiver indregnet til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Ændringen af ovenstående regnskabspraksis foretages efter overgangsbestemmelserne til årsregnskabsloven jf. bekendtgørelse af 15. december 2015. Det betyder, at den indregnede dagsværdi af finansielle forpligtelser fra forrige regnskabsår, anvendes som ny kostpris pr. 1. januar 2016.

Anvendelsen af overgangsbestemmelsen medfører, at sammeligningstallene i balancen og resultatopgørelsen ikke ændres.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 121.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 0.
- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 121.
- Balancesummen er uændret af praksisændringen.
- Egenkapitalen nedsættes med t.kr. 121.

For 2015 er årets resultat efter skat og egenkapitalen uændret, idet sammenligningstallene forbliver uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første måling til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

I forbindelse med værdiansættelse af ejendommene til kr. 10.659.000 er afkastkravet sat til 5,00 der er således anvendt en afkastbaseret model til værdiansættelse af ejendommene. Dette menes at være rimeligt ud fra den centrale beliggenhed ejendommene har i Odense.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		560.152	443.720
Finansielle indtægter	1	6.430	76.427
Finansielle omkostninger	2	<u>-401.684</u>	<u>-283.083</u>
Resultat før skat		164.898	237.064
Skat af årets resultat	3	<u>-71.426</u>	<u>-24.346</u>
Årets resultat		<u>93.472</u>	<u>212.718</u>
Overført resultat		<u>93.472</u>	<u>212.718</u>
		<u>93.472</u>	<u>212.718</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>10.659.000</u>	<u>10.659.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.659.000</u>	<u>10.659.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.659.000</u>	<u>10.659.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>6.525</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>6.525</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>37.013</u>	<u>12.773</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>43.538</u>	<u>12.773</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.702.538</u></u>	<u><u>10.671.773</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		210.000	210.000
Overført resultat		467.882	374.410
Egenkapital	5	<u>677.882</u>	<u>584.410</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	467.101	459.871
Hensatte forpligtelser i alt		<u>467.101</u>	<u>459.871</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.971.958	6.954.095
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.971.958</u>	<u>6.954.095</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	85.000	70.000
Banker	7	1.692.035	1.698.465
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.800	5.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.032	16.964
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		316.565	455.142
Selskabsskat		95.937	76.176
Anden gæld		4.578	0
Periodeafgrænsningsposter		5.800	5.800
Deposita		340.850	345.750
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.585.597</u>	<u>2.673.397</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.557.555</u>	<u>9.627.492</u>
Passiver i alt		<u>10.702.538</u>	<u>10.671.773</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	6.430	76.427
	<u>6.430</u>	<u>76.427</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	395.515	283.083
Rentetillæg selskabsskat	6.169	0
	<u>401.684</u>	<u>283.083</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	64.196	37.741
Årets udskudte skat	7.230	-13.395
	<u>71.426</u>	<u>24.346</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris primo	8.479.481
Kostpris ultimo	8.479.481
Opskrivninger primo	2.179.519
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger ultimo	2.179.519
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.659.000

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	210.000	374.410	584.410
Årets resultat	0	93.472	93.472
Egenkapital ultimo	210.000	467.882	677.882

Selskabskapitalen består af 210 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
Selskabskapital primo	210.000	210.000	200.000	200.000	200.000
Tilgang i året	0	0	10.000	0	0
Selskabskapital	210.000	210.000	210.000	200.000	200.000

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat primo	467.101	473.266
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-13.395</u>
Hensættelse til udskudt skat ultimo	<u>467.101</u>	<u>459.871</u>
Immaterielle anlægsaktiver	451.994	473.266
Skattemæssigt underskud	<u>15.107</u>	<u>-13.395</u>
	<u>467.101</u>	<u>459.871</u>

7 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>2016</u>	<u>2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.546.958	6.004.095
Mellem 1 og 5 år	<u>425.000</u>	<u>950.000</u>
Langfristet del	6.971.958	6.954.095
Inden for et år	<u>85.000</u>	<u>70.000</u>
	<u>7.056.958</u>	<u>7.024.095</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.057, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 10.659.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.797.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.797.000 til sikkerhed for bankgæld.