

Bas ApS

**Amager Strandvej 156 E, 1th.
2300 København S
CVR-nr. 28 68 83 77**

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. april 2019

Anders Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kastrup, den 22. marts 2019

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34112

Selskabsoplysninger**Selskabet**

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

CVR-nr.: 28 68 83 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 19. april 2005

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Anders Poulsen, direktør

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Skøjtevej 27
2770 Kastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 145.109, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.072.934.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsåret reguleres 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. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste		454.673	561.114
Finansielle omkostninger	1	<u>-266.730</u>	<u>-258.870</u>
Resultat før skat		187.943	302.244
Skat af årets resultat	2	<u>-42.834</u>	<u>-52.301</u>
Årets resultat		<u>145.109</u>	<u>249.943</u>
Overført resultat		<u>145.109</u>	<u>249.943</u>
		<u>145.109</u>	<u>249.943</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.659.000	10.659.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.659.000</u>	<u>10.659.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.659.000</u>	<u>10.659.000</u>
Likvide beholdninger		<u>963</u>	<u>98.450</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>963</u>	<u>98.450</u>
Aktiver i alt		<u>10.659.963</u>	<u>10.757.450</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		862.934	717.825
Egenkapital	4	<u>1.072.934</u>	<u>927.825</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	451.994	451.994
Hensatte forpligtelser i alt		<u>451.994</u>	<u>451.994</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.785.313	6.878.778
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.785.313</u>	<u>6.878.778</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	92.000	89.000
Banker	6	1.755.969	1.694.505
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	37.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		61.424	202.627
Selskabsskat		161.914	155.432
Anden gæld		25.415	2.639
Deposita		233.000	314.850
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.349.722</u>	<u>2.498.853</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.135.035</u>	<u>9.377.631</u>
Passiver i alt		<u>10.659.963</u>	<u>10.757.450</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	259.943	254.616
Rentetillæg selskabsskat	<u>6.787</u>	<u>4.254</u>
	<u>266.730</u>	<u>258.870</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	42.834	67.408
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-15.107</u>
	<u>42.834</u>	<u>52.301</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris primo	10.659.000
Kostpris ultimo	10.659.000
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.659.000

Investeringsejendomme består af 4 investeringsejendomme beliggende i Odense. Ejendommen er udlejet til beboelse.

Værdiansættelsen vurderes årligt ud fra en afkastbaseret model under hensyn til respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i Odense. Dette område er valgt som sammenligningsgrundlag, da dette er den nærmeste vi kommer på området. Måling af dagsværdi efter den afkastbaseret model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter m.fl. som beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er følgende:

Udlejningsprocent: 100 % (2017: 100 %)

Afkastkrav Logistik: 5 % (2017: 5 %)

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	210.000	717.825	927.825
Årets resultat	0	145.109	145.109
Egenkapital ultimo	210.000	862.934	1.072.934

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

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017	2016	2015	2014
Virksomhedskapital primo	210.000	210.000	210.000	210.000	200.000
Tilgang i året	0	0	0	0	10.000
Virksomhedskapital	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat primo	451.994	451.994
Hensættelse til udskudt skat ultimo	<u>451.994</u>	<u>451.994</u>
Materielle anlægsaktiver	451.994	451.994
	<u>451.994</u>	<u>451.994</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.325.313	6.432.778
Mellem 1 og 5 år	460.000	446.000
Langfristet del	6.785.313	6.878.778
Inden for et år	92.000	89.000
	<u>6.877.313</u>	<u>6.967.778</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.877, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 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.