
Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS

Bassinbuen 24, 4700 Næstved

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 03 36 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
29/3 2019

Jens Iversen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 29. marts 2019

Direktion

Jens Iversen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 29. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS
Bassinbuen 24
4700 Næstved
Telefax: Telefax

CVR-nr.: 38 03 36 89
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Jens Iversen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.976.047 | 1.960.988 |
| Personaleomkostninger | 2 | -317.924 | -305.168 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 3 | -382.123 | -382.123 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.276.000 | 1.273.697 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -140.587 | -54.210 |
| Resultat før skat | | 1.135.413 | 1.219.487 |
| Skat af årets resultat | 5 | -249.704 | -269.206 |
| Årets resultat | | 885.709 | 950.281 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 3.000.000 |
| Overført resultat | | 885.709 | -2.049.719 |
| | | 885.709 | 950.281 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 20.381.489 | 19.570.943 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 20.381.489 | 19.570.943 |
| Anlægsaktiver | | 20.381.489 | 19.570.943 |
| Andre tilgodehavender | | 165.449 | 0 |
| Tilgodehavender | | 165.449 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 2.861.749 | 3.365.570 |
| Omsætningsaktiver | | 3.027.198 | 3.365.570 |
| Aktiver | | 23.408.687 | 22.936.513 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 8.668.056 | 7.782.347 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 3.000.000 |
| Egenkapital | 7 | 8.793.056 | 10.907.347 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.905.000 | 1.821.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.905.000 | 1.821.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.368.156 | 8.016.390 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 7.368.156 | 8.016.390 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 620.000 | 593.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.505.836 | 228.360 |
| Selskabsskat | | 165.704 | 184.206 |
| Deposita | | 1.035.000 | 1.035.000 |
| Anden gæld | | 15.935 | 151.210 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.342.475 | 2.191.776 |
| Gældsforpligtelser | | 12.710.631 | 10.208.166 |
| Passiver | | 23.408.687 | 22.936.513 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 278.144 | 267.854 |
| Pensioner | 34.560 | 33.600 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.220 | 3.714 |
| | 317.924 | 305.168 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 382.123 | 382.123 |
| | 382.123 | 382.123 |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 93.270 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 47.317 | 54.210 |
| | 140.587 | 54.210 |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 165.704 | 184.206 |
| Årets udskudte skat | 84.000 | 85.000 |
| | 249.704 | 269.206 |

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger <u>DKK</u> |
|---|--|
| Kostpris 1. januar | 20.335.189 |
| Tilgang i årets løb | <u>1.192.669</u> |
| Kostpris 31. december | <u>21.527.858</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 764.246 |
| Årets afskrivninger | <u>382.123</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>1.146.369</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>20.381.489</u> |
| Afskrives over | <u>50 år</u> |

7 Egenkapital

| | Selskabskapital <u>DKK</u> | Overført resultat <u>DKK</u> | Foreslået udbyt- te for regnskabs- året <u>DKK</u> | I alt <u>DKK</u> |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 7.782.347 | 3.000.000 | 10.907.347 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -3.000.000 | -3.000.000 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>885.709</u> | <u>0</u> | <u>885.709</u> |
| Egenkapital 31. december | <u>125.000</u> | <u>8.668.056</u> | <u>0</u> | <u>8.793.056</u> |

Noter til årsregnskabet

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:

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 4.888.000 | 5.734.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.480.156 | 2.282.390 |
| Langfristet del | 7.368.156 | 8.016.390 |
| Inden for 1 år | 620.000 | 593.000 |
| | 7.988.156 | 8.609.390 |

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 20.381.489 | 19.570.943 |
|---|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|---|------------|------------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.000, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af | 20.381.489 | 19.570.943 |
|---|------------|------------|

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JI Næstved Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er indgået kontrakter med entreprenører mv. i tilknytning til den igangværende udvidelse af domicilejendom for Næstved Autocenter A/S på Bassinbuen 24. Projektet forventes færdiggjort i 2019.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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 består af huslejeindtægter, der indregnes henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 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 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 rentekomkostning 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.