
Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS

Bassinbuen 24, 4700 Næstved

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 38 03 36 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/3 2017

Jens Iversen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 22. marts 2017

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 2016 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 FSR – danske revisors Ethiske 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.

Næstved, den 22. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS
Bassinbuen 24
4700 Næstved
Telefax: Telefax

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

Direktion

Jens Iversen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.108.824, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 9.957.066.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.889.768
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-382.123</u>
Resultat før finansielle poster		1.507.645
Finansielle omkostninger		<u>-87.461</u>
Resultat før skat		1.420.184
Skat af årets resultat	2	<u>-311.360</u>
Årets resultat		<u>1.108.824</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>1.108.824</u>
	<u>1.108.824</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Grunde og bygninger		19.953.066
Materielle anlægsaktiver	3	19.953.066
Anlægsaktiver		19.953.066
Likvide beholdninger		2.624.979
Omsætningsaktiver		2.624.979
Aktiver		22.578.045

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK
Selskabskapital		125.000
Overført resultat		9.832.066
Egenkapital	4	9.957.066
Hensættelse til udskudt skat		1.736.000
Hensatte forpligtelser		1.736.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.642.744
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.642.744
Gæld til realkreditinstitutter	5	584.000
Selskabsskat		228.360
Deposita		1.035.000
Anden gæld		394.875
Kortfristede gældsforpligtelser		2.242.235
Gældsforpligtelser		10.884.979
Passiver		22.578.045
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	

Noter til årsregnskabet

	2016
	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	382.123
	382.123
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	228.360
Årets udskudte skat	83.000
	311.360
3 Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	20.330.529
Tilgang i årets løb	4.660
Kostpris 31. december	20.335.189
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	382.123
Ned- og afskrivninger 31. december	382.123
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.953.066
Afskrives over	50 år

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	0	0	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	125.000	8.723.242	8.848.242
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	8.723.242	8.848.242
Årets resultat	0	1.108.824	1.108.824
Egenkapital 31. december	125.000	9.832.066	9.957.066

5 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:

	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	6.343.426
Mellem 1 og 5 år	2.299.318
Langfristet del	8.642.744
Inden for 1 år	584.000
	9.226.744

Noter til årsregnskabet

2016

DKK

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.953.066
---	------------

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	19.953.066
---	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske 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 administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 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.

Spaltning

Spaltning

Selskabet er stiftet som led i en koncernintern spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2016.

Ved spaltningen er alle aktiver og forpligtelser, der vedrører ejendommen Bassinbuen 24 overdraget fra Næstved Autocenter A/S.

Til brug for spaltningen er sammenlægningsmetoden anvendt (book-value metoden).

Herved spaltes virksomheden til bogførte værdier og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelt vederlag, som overstiger den bogførte værdi, tillægges direkte på egenkapitalen.

Sammenlægningsmetoden gennemgøres pr. overtagelsesdagen og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Noter, regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms.

Andre eksterne omkostninger

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

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:

Øvrige bygninger

50 år

Noter, regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

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.

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 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter, regnskabspraksis

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.