

BAS APS

CVR NR. 28 68 83 77

**AMAGER STRANDVEJ 156 E, 1 TH.
2300 KØBENHAVN S**

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET
2022**

18. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den ____ / ____ 2023

Dirigenten:

Anders Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Regnskabsprincipper	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BAS ApS Amager Strandvej 156 E, 1, th 2300 København S
CVR. NR.	28 68 83 77
Hjemsted	København Kommune
Direktion	Anders Poulsen
Revision	RÅDGIVNINGSGRUPPEN Registreret Revisionsanpartsselskab Gladsaxe Møllevvej 21 2860 Søborg
Selskabsskapital	kr. 210.000

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom.

Økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på kr. 742.943, hvilket direktionen finder tilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets egenkapital vil herefter udgøre kr. 934.735.

Udvikling

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets resultat i indeværende år vil være positivt.

Usikkerheder

Der er efter direktionens opfattelse ingen usikkerheder i årsregnskabet.

Begivenheder indtruffet efter statusdagen

Efter statusdagen har selskabet solgt en ejendom, hvilket vil forbedre resultatet i indeværende år væsentligt. Der er fra status tidspunktet og frem til i dag, efter vor overbevisning, ikke indtrådt andre forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af halvårsrapporten væsentligt.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BAS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Der vil på generalforsamlingen blive stillet forslag om, at selskabet fravælger revision fra næste regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2023

Direktion:

Direktør Anders Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i BAS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BAS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige 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 forsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om forsat 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

Vores 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 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 skeptisk 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 forsat 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 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

Udtalelse om ledelsesberetningen (fortsat)

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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 udført 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 fejl information i ledelsesberetningen.

Søborg, den 20. juni 2023

RÅDGIVNINGSGRUPPEN

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR NR. 29 31 69 96 / MNE NR. 15578

Johnny Karleby
Registreret revisor

REGNSKABSPRINCIPPER

Årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2022 for BAS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tillæg af elementer fra klasse C-virksomheder.

Ændring af regnskabsprincip

Af hensyn til det retvisende billede af regnskabet, har selskabet ændret regnskabsprincipper, så der nu og fremover medtages negative kapital i datterselskaber medtages, som en hensættelse til tab på kapitalandel. Sammenligningstallene er tilrettet i forbindelse hermed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 halvårsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Af konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af fakturerede konsulentonorarer og forpagtningsindtægter fratrukket direkte omkostninger.

Salgs- og distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

REGNSKABSPRINCIPPER

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter mv. med fradrag af private andele af omkostningerne.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

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 ejendommen 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 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. 7.320.134 er afkastkravet sat til 5%. 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.

REGNSKABSPRINCIPPER

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under 31.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret medmindre aktivet indgår i en større anskaffelse af driftsmidler eller inventar.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af unoterede anparter, indregnes til regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen.

Debitorer

Varedebitorer værdiansættes med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til norminel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger værdiansættes til pålydende værdi pr. statusdag.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter ansvarlig lånekapital, gældsbreve, gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

<u>Note</u>		2021	
1	Bruttoresultat	1.327.027	367.090
	Salgs- og distributionsomkostninger	-111.997	-98.843
	Administrationsomkostninger	-46.803	-45.256
2	Personaleomkostninger	-150.147	-308.639
	Resultat før renter	1.018.080	-85.648
	Finansielle indtægter	-	-
	Finansielle udgifter	-54.969	-128.571
	Resultat før skat	963.111	-214.219
3	Skat af årets resultat	-220.168	48.003
	ÅRETS RESULTAT	742.943	-166.216
	som foreslås fordelt som følger:		
	Udbytte	100.000	100.000
	Overført til næste år	642.943	-266.216
	ÅRETS RESULTAT	742.943	-166.216

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	2021
4 Investeringsejendomme	3.797.617	7.320.134
Materielle anlægsaktiver	3.797.617	7.320.134
ANLÆGSAKTIVER	3.797.617	7.320.134
Tilgodehavender	25.574	18.000
Tilgodehavender	25.574	18.000
Likvide beholdninger	15.897	-
Likvide beholdninger	15.897	-
OMSÆTNINGSAKTIVER	41.471	18.000
AKTIVER I ALT	3.839.088	7.338.134

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	
		2021
Indskudskapital	210.000	210.000
Udbytte	200.000	200.000
Overførsel til næste år	524.735	-118.208
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	934.735	291.792
	<hr/>	<hr/>
5 Hensættelser til udskudt skat	228.287	284.080
	<hr/>	<hr/>
HENSÆTTELSER	228.287	284.080
	<hr/>	<hr/>
6 Realkreditinstitutter	2.006.033	5.667.953
	<hr/>	<hr/>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	2.006.033	5.667.953
	<hr/>	<hr/>
6 Realkreditinstitutter	32.661	89.635
Kreditorer	23.370	139.338
Bankgæld	-	267.486
Deposita	73.600	124.400
Anden gæld	540.402	473.450
	<hr/>	<hr/>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	670.033	1.094.309
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER I ALT	3.839.088	7.338.134
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

Note 1. Bruttoresultatet

Af konkurrencemæssige hensyn oplyses omsætningens størrelse ikke.

Note 2. Lønninger

		2019
Lønninger	150.147	304.992
Andre personaleomkostninger	-	3.647
	150.147	308.639

Selskabet har i regnskabsperioden i gennemsnit beskæftiget 1 lønnet medarbejder.

Note 3. Skat af årets resultat

		2021
Skat af årets resultat fremkommer som følger:		
Selskabsskat	275.961	-
Reg. tidligere år	-	-1.232
Ændring i udskudt skat	-55.793	-46.771
	220.168	-48.003

Selskabet har i året betalt kr. 0 i selskabsskat.

Note 4. Materielle anlægsaktiver

Primo	5.816.266	5.816.266
Tilgang	-	-
Afgang	-3.056.318	-
	2.759.948	5.816.266
Akkumulerede op-/nedskrivninger - primo	1.503.868	1.503.868
Nedskrivning ved afgang	-466.199	-
	1.037.669	1.503.868
BOGFØRT VÆRDI 31/12 2022	3.797.617	7.320.134

Ejendommenes offentlige vurdering er pr. 31/12 2022 kr. 2.300.000.

NOTER**Note 5. Udskudt skat**

Udskudt skat kan beregnes som følger:

Regnskabsmæssig merværdi på ejendom	1.037.669
Anden tidsmæssig difference	-

Beregningsgrundlag	<u>1.037.669</u>
---------------------------	-------------------------

22% heraf	228.287
Hensat primo	284.080

Ændring i udskudt skat	<u>-55.793</u>
-------------------------------	-----------------------

Note 6. Prioritetsgæld

Prioritetsgæld forfalder som følger:

Indenfor 1 år	32.661	89.635
Mellem 1 og 5 år	133.109	362.016
Efter 5 år	1.872.924	5.305.937

I alt	<u>2.038.694</u>	<u>5.757.588</u>
--------------	-------------------------	-------------------------

NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET**Note 7. Pantsættelser og kautionsforpligtelser**

Til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter er der stillet pantsikkerhed i selskabets ejendomme, som er bogført til kr. 3.796.617.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for ialt kr. 350.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 350.000 til sikkerhed for bankgæld

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Poulsen

Direktør og Dirigent

ID: 3077b2f9-cfc4-4ac2-9082-a708f292b346

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 13:40:17

Underskrevet med MitID



Johnny Karleby

Navnet returneret af dansk NemID var:

Johnny Per Karleby

Revisor

ID: 1226049598446

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 13:50:14

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 13fd62ZK7pT250259114

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.