

# **Boligforeningen BAS ApS**

Vesterå 14, 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 94 28 61

## **Årsrapport**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2023.

---

Christian Bo Abildgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Boligforeningen BAS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. april 2023

### Direktion

Christian Bo Abildgaard  
Direktør

René Steinfeldt Sørensen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Boligforeningen BAS ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligforeningen BAS ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 14. april 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Philip Just Paulsen  
statsautoriseret revisor  
mne48483

Jørgen E. Paulsen  
registreret revisor  
mne4334

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Boligforeningen BAS ApS Vesterå 14 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 94 28 61
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Christian Bo Abildgaard, Direktør René Steinfeldt Sørensen, Direktør
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Cars Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med at eje grunde og bygninger til udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.746 t.kr. mod 2.558 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.622 t.kr. mod 3.525 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2020/21 forventede en bruttofortjeneste for 2021/22 i niveauet t.kr. og et ordinært resultat efter skat på t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.746.129</b>	<b>2.557.713</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.299.980
1 Personaleomkostninger	-12.981	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-141.671	-141.671
Andre driftsomkostninger	-228.585	-15.668
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.362.892</b>	<b>4.700.354</b>
2 Andre finansielle indtægter	25.852	72.846
3 Øvrige finansielle omkostninger	-320.962	-255.077
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.067.782</b>	<b>4.518.123</b>
Skat af årets resultat	-445.468	-993.506
<b>Årets resultat</b>	<b>1.622.314</b>	<b>3.524.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	8.400.000
Overføres til overført resultat	1.622.314	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.875.383
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.622.314</b>	<b>3.524.617</b>



**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.300.809	1.442.480
5	Investeringsjendomme	59.576.479	61.076.479
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.877.288</u>	<u>62.518.959</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>60.877.288</u></b>	<b><u>62.518.959</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.557.377	1.141.822
	Andre tilgodehavender	50.000	72.747
	Periodeafgrænsningsposter	0	10.056
	Tilgodehavender i alt	<u>1.607.377</u>	<u>1.224.625</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.471.553</u>	<u>9.128.883</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.078.930</u></b>	<b><u>10.353.508</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>63.956.218</u></b>	<b><u>72.872.467</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	30.196.687	28.574.373
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	8.400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>30.322.687</b>	<b>37.100.373</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.502.737	7.570.573
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.502.737</b>	<b>7.570.573</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.043.597	23.070.565
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	244.568	212.727
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	495.000	75.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.783.165	23.358.292
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.023.463	1.528.851
Selskabsskat	212.727	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	234.630	0
Anden gæld	1.876.809	3.314.378
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.347.629	4.843.229
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.130.794</b>	<b>28.201.521</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>63.956.218</b>	<b>72.872.467</b>
<b>7 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	126.000	33.449.756	0	33.575.756
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-4.875.383</u>	<u>8.400.000</u>	<u>3.524.617</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	126.000	28.574.373	8.400.000	37.100.373
Udloddet udbytte	0	0	-8.400.000	-8.400.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.622.314</u>	<u>0</u>	<u>1.622.314</u>
	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>30.196.687</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>30.322.687</u></b>

## Noter

---

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	12.981	0
	<b>12.981</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Cars Invest ApS	5.672	30.360
BlokhushDK ApS	10.296	34.582
Aalborgdk	9.884	0
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	7.904
	<b>25.852</b>	<b>72.846</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	320.962	255.077
	<b>320.962</b>	<b>255.077</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	2.531.708	2.531.708
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>2.531.708</b>	<b>2.531.708</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-1.089.228	-947.557
Årets afskrivninger	-141.671	-141.671
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>	<b>-1.230.899</b>	<b>-1.089.228</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>1.300.809</b>	<b>1.442.480</b>

## Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	34.627.639	38.648.269
Tilgang i årets løb	53.825	1.616.470
Afgang i årets løb	<u>-1.553.825</u>	<u>-5.637.100</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b><u>33.127.639</u></b>	<b><u>34.627.639</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	26.448.840	24.148.860
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>2.299.980</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<b><u>26.448.840</u></b>	<b><u>26.448.840</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>59.576.479</u></b>	<b><u>61.076.479</u></b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme beliggende i Aalborg og Blokhus.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7,5
Laveste afkastprocent	3,6

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	23.067.060	1.023.463	22.043.597	17.747.082
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	244.568	0	244.568	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>495.000</u>	<u>0</u>	<u>495.000</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser (fortsat)

<u>Gæld i alt 30/9 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
<u>23.806.628</u>	<u>1.023.463</u>	<u>22.783.165</u>	<u>17.747.082</u>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi 30. september 2022	<u>0</u>	<u>-185.450</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-54.812</u>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve t.kr. 2.400 med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, Strandvejen 8 og 8A, Blokhush, udgør t.kr. 10.500 pr. 30. september 2022.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve t.kr. 2.300 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med Speciallæge Villy Moesgaard er der udstedt ejerpantebrev t.kr. 12 med pant i grunde og bygninger

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der udstedt anden hæftelse t.kr. 80 med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, Vesterå 14 st. og 14A, st., Aalborg, udgør t.kr. 6.900 pr. 30. september 2022..

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.067, er der givet pant i grunde og bygninger. Hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 59.805 pr. 30. september 2022

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der udstedt ejerpantebreve tkr. 40 med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, Vesterbro 62C, st. og 1., Aalborg, udgør tkr. 1.500 pr. 30. september 2022.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.196, er der givet pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, Vesterå 5/Kattesundet, Aalborg, udgør tkr. 38.036 pr. 30. september 2022.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der udstedt ejerpantebreve t.kr. 10 med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, Bogergade 25A, ST. udgør pr. 30. september 2022 t.kr. 2.640.000

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Cars Invest ApS, CVR-nr. 25657934, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Boligforeningen BAS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	44%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Boligforeningen BAS ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 på optagelsestidspunktet.

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