
Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS

Bassinbuen 24, 4700 Næstved

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 38 03 36 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/2 2021

Jens Iversen
Dirigent



pwc

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 10. februar 2021

Direktion

Jens Iversen

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 2020 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.

Ringsted, den 10. februar 2021

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: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Jens Iversen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 1.609.122, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 18.884.852.

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af selskabets ejendom. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en nærmere beskrivelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 8 vedrørende forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.031.586	2.433.330
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-57.650	500.000
Bruttofortjeneste		2.973.936	2.933.330
Personaleomkostninger	2	-358.086	-266.259
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-6.407	-1.602
Resultat før finansielle poster		2.609.443	2.665.469
Finansielle indtægter	4	37.829	0
Finansielle omkostninger	5	-584.097	-407.538
Resultat før skat		2.063.175	2.257.931
Skat af årets resultat	6	-454.053	-496.595
Årets resultat		1.609.122	1.761.336

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.609.122	1.761.336
		1.609.122	1.761.336

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	8	44.000.000	44.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	24.024	30.431
Materielle anlægsaktiver		44.024.024	44.030.431
Anlægsaktiver		44.024.024	44.030.431
Andre tilgodehavender		162.718	0
Selskabsskat		0	112.172
Tilgodehavender		162.718	112.172
Likvide beholdninger		7.722.245	0
Omsætningsaktiver		7.884.963	112.172
Aktiver		51.908.987	44.142.603

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		18.759.852	17.150.729
Egenkapital	9	18.884.852	17.275.729
Hensættelse til udskudt skat		4.684.759	4.409.529
Hensatte forpligtelser		4.684.759	4.409.529
Gæld til realkreditinstitutter		23.993.756	6.742.180
Deposita		1.602.000	1.602.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	25.595.756	8.344.180
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.276.000	625.000
Kreditinstitutter		0	413.038
Gæld til tilknyttede virksomheder		484.450	12.535.010
Selskabsskat		178.822	0
Anden gæld		804.348	540.117
Kortfristede gældsforpligtelser		2.743.620	14.113.165
Gældsforpligtelser		28.339.376	22.457.345
Passiver		51.908.987	44.142.603
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises note 8 vedrørende forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	313.744	232.144
Pensioner	39.360	28.800
Andre omkostninger til social sikring	4.982	5.315
	<u>358.086</u>	<u>266.259</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.407	1.602
	<u>6.407</u>	<u>1.602</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	37.829	0
	<u>37.829</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	484.450	363.470
Andre finansielle omkostninger	99.647	44.068
	<u>584.097</u>	<u>407.538</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	178.822	-112.172
Årets udskudte skat	<u>275.231</u>	<u>608.767</u>
	<u>454.053</u>	<u>496.595</u>
7 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>32.033</u>
Kostpris 31. december		<u>32.033</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		1.602
Årets afskrivninger		<u>6.407</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>8.009</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>24.024</u>
Afskrives over		<u>5 år</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	34.406.689
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	57.650
Kostpris 31. december	<u>34.464.339</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	9.593.311
Årets værdireguleringer	-57.650
Værdireguleringer 31. december	<u>9.535.661</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>44.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	44.000.000	44.000.000
Budgetperiode	2021	2020
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,3%	3,3%
Afkastkrav	6,8%	6,8%

Noter til årsregnskabet

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	9.667.947	9.792.947
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	7.482.783	7.482.783
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	17.150.730	17.275.730
Årets resultat	0	1.609.122	1.609.122
Egenkapital 31. december	125.000	18.759.852	18.884.852

10 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	19.176.000	4.242.000
Mellem 1 og 5 år	4.817.756	2.500.180
Langfristet del	23.993.756	6.742.180
Inden for 1 år	1.276.000	625.000
	25.269.756	7.367.180
Deposita		
Efter 5 år	1.602.000	1.602.000
Langfristet del	1.602.000	1.602.000
Inden for 1 år	0	0
	1.602.000	1.602.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	44.000.000	44.000.000

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af ejendomme fra kostpris til dagsværdi for at give et mere retvisende billede af selskabets investeringsejendom. Sammenligningstallene er tilpasset for 2019, hvor årets resultat er øget med TDKK 761, mens den samlede balancesummen er øget med TDKK 9.593. Egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er øget med TDKK 7.483.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af valuar .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 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.

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 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.

Noter til årsregnskabet

12 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 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 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 nominal værdi.