
Ejendomsselskabet Bassinbuen *24 ApS*

Engdraget 28, 4700 Næstved

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 38 03 36 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 18/4 2023

Jens Iversen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 18. april 2023

Direktion

Jens Iversen
Direktør

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 18. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS
Engdraget 28
4700 Næstved
CVR-nr: 38 03 36 89
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 12. juli 2016
Regnskabsår: 7. 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 2022 udviser et overskud på DKK 11.682.229, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 24.539.500.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom til dagsværdi. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		3.138.668	3.040.953
Værdiregulering af investeringsaktiver		6.599.129	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		9.737.797	3.040.953
Personaleomkostninger	2	0	-222.837
Andre driftsomkostninger		0	-6.005
Resultat før finansielle poster		9.737.797	2.812.111
Finansielle indtægter	3	5.505.348	23.303
Finansielle omkostninger	4	-256.880	-343.523
Resultat før skat		14.986.265	2.491.891
Skat af årets resultat	5	-3.304.036	-547.855
Årets resultat		11.682.229	1.944.036

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	6.971.617
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	1.000.000
Overført resultat	8.682.229	-6.027.581
	11.682.229	1.944.036

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		51.000.000	44.400.871
Materielle anlægsaktiver	6	<u>51.000.000</u>	<u>44.400.871</u>
Anlægsaktiver		<u>51.000.000</u>	<u>44.400.871</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.500
Andre tilgodehavender		2.578	11.289
Tilgodehavender		<u>2.578</u>	<u>33.789</u>
Likvide beholdninger		<u>2.733.371</u>	<u>685.706</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.735.949</u>	<u>719.495</u>
Aktiver		<u>53.735.949</u>	<u>45.120.366</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		21.414.500	12.732.271
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.000.000
Egenkapital		24.539.500	13.857.271
Hensættelse til udskudt skat		6.567.000	4.827.000
Hensatte forpligtelser		6.567.000	4.827.000
Gæld til realkreditinstitutter		17.862.559	22.794.072
Deposita		1.602.000	1.602.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	19.464.559	24.396.072
Gæld til realkreditinstitutter	7	916.000	1.200.000
Gæld til associerede virksomheder		289.145	178.822
Selskabsskat		1.557.323	255.614
Anden gæld		402.422	405.587
Kortfristede gældsforpligtelser		3.164.890	2.040.023
Gældsforpligtelser		22.629.449	26.436.095
Passiver		53.735.949	45.120.366
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	12.732.271	1.000.000	13.857.271
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	8.682.229	3.000.000	11.682.229
Egenkapital 31. december	125.000	21.414.500	3.000.000	24.539.500

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS 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 til note 6 vedrørende forudsætninger for opgørelsen af dagsværdi.

	2022	2021
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	198.663
Pensioner	0	20.160
Andre omkostninger til social sikring	0	4.014
	<u>0</u>	<u>222.837</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	18.867
Andre finansielle indtægter	5.505.348	4.436
	<u>5.505.348</u>	<u>23.303</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	7.691	0
Andre finansielle omkostninger	249.189	343.523
	<u>256.880</u>	<u>343.523</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.557.323	405.614
Årets udskudte skat	1.740.000	142.241
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.713	0
	<u>3.304.036</u>	<u>547.855</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>34.865.210</u>
Kostpris 31. december	<u>34.865.210</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.535.661
Årets værdireguleringer	<u>6.599.129</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>16.134.790</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>51.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	51.000.000	44.400.871
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.599.129	0
Budgetperiode	2023	2022
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	2,7	3,3
Afkastkrav i %	7	6,8

Noter til årsregnskabet

7. 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.060.000	18.000.000
Mellem 1 og 5 år	3.802.559	4.794.072
Langfristet del	17.862.559	22.794.072
Inden for 1 år	916.000	1.200.000
	<u>18.778.559</u>	<u>23.994.072</u>

Deposita

Efter 5 år	1.602.000	1.602.000
Langfristet del	1.602.000	1.602.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>1.602.000</u>	<u>1.602.000</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	51.000.000	44.400.871
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bassinbuen 24 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelse

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, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 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 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC Erhverv

De anvendte skøn er baseret på historiske 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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 indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Noter til årsregnskabet

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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