



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

BSA EJENDOMME NYBORG APS

SIØVEJ 9, 5800 NYBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2020

Bjørn Steen Andersen

CVR-NR. 40 62 82 15

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BSA Ejendomme Nyborg ApS Sjøvej 9 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 40 62 82 15 Stiftet: 28. juni 2019 Hjemsted: Nyborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjørn Steen Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank Albani Torv 2 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for BSA Ejendomme Nyborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 11. juni 2020

Direktion:

Bjørn Steen Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i BSA Ejendomme Nyborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BSA Ejendomme Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Odense, den 11. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		194.156
Afskrivninger.....		-14.618
DRIFTSRESULTAT		179.538
Finansielle indtægter.....	1	953
Finansielle omkostninger.....	2	-48.711
RESULTAT FØR SKAT		131.780
Skat af årets resultat.....	3	-42.180
ÅRETS RESULTAT		89.600
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		89.600
I ALT		89.600

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.
Ejendomme.....		2.980.382
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.980.382
ANLÆGSAKTIVER.....		2.980.382
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	5	74.120
Andre tilgodehavender.....		25.500
Tilgodehavender.....		99.620
Likvider.....		14.782
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		114.402
AKTIVER.....		3.094.784
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		1.420.715
EGENKAPITAL.....	6	1.470.715
Hensættelse til udskudt skat.....		244.203
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		244.203
Obligationslån.....		1.256.196
Huslejedeposita.....		25.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.281.696
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	49.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.855
Selskabsskat.....		28.880
Anden gæld.....		9.050
Kortfristede gældsforpligtelser.....		98.170
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.379.866
PASSIVER.....		3.094.784
Eventualposter mv.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Medarbejderforhold	10	

NOTER

		Note																																			
Finansielle indtægter		1																																			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	965																																				
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-12																																				
	953																																				
Finansielle omkostninger		2																																			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	48.711																																				
	48.711																																				
Skat af årets resultat		3																																			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	28.880																																				
Regulering af udskudt skat.....	13.300																																				
	42.180																																				
Materielle anlægsaktiver		4																																			
	Ejendomme																																				
Kostpris 1. januar 2019.....	2.995.000																																				
Kostpris 31. december 2019.....	2.995.000																																				
Årets afskrivninger.....	14.618																																				
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	14.618																																				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	2.980.382																																				
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5																																			
Egenkapital		6																																			
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Selskabs-</th> <th style="text-align: center;">Overkurs i</th> <th style="text-align: center;">Overført</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">kapital</th> <th style="text-align: center;">forbindelse</th> <th style="text-align: center;">overskud</th> <th style="text-align: center;">I alt</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th style="text-align: center;">med stiftelse</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 1. januar 2019.....</td> <td style="text-align: right;">50.000</td> <td style="text-align: right;">1.331.115</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">1.381.115</td> </tr> <tr> <td>Overførsel til/fra andre poster.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-1.331.115</td> <td style="text-align: right;">1.331.115</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forslag til resultatdisponering.....</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">89.600</td> <td style="text-align: right;">89.600</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2019.....</td> <td style="text-align: right;">50.000</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">1.420.715</td> <td style="text-align: right;">1.470.715</td> </tr> </tbody> </table>		Selskabs-	Overkurs i	Overført			kapital	forbindelse	overskud	I alt			med stiftelse			Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	1.331.115	0	1.381.115	Overførsel til/fra andre poster.....		-1.331.115	1.331.115		Forslag til resultatdisponering.....			89.600	89.600	Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	0	1.420.715	1.470.715	
	Selskabs-	Overkurs i	Overført																																		
	kapital	forbindelse	overskud	I alt																																	
		med stiftelse																																			
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	1.331.115	0	1.381.115																																	
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.331.115	1.331.115																																		
Forslag til resultatdisponering.....			89.600	89.600																																	
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	0	1.420.715	1.470.715																																	

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				7
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	1.305.581	49.385	1.040.138	
Huslejedeposita.....	25.500	0	22.500	
	1.331.081	49.385	1.062.638	
 Eventualposter mv. Eventualaktiver				 8
Ingen.				
 Eventualforpligtelser				
Ingen.				
 Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BSA Holding Nyborg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner, 1.306 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 2.980 tkr.				
Til sikkerhed for tilknyttet selskabs engagement i Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på 400 tkr. i ovennævnte ejendom.				
 Medarbejderforhold				 10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				
1				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSA Ejendomme Nyborg ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Sammenligningstal

Da det er selskabets første regnskabsår, indeholder årsregnskabet ingen sammenligningstal.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Bygninger..... 10-50 år 0-60 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.