



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juni 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 30. maj 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 30. maj 2021

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat før skat, som er 26 tkr. bedre end sidste år.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb udbrudt en 2. bølge af Covid-19 pandemien. Konsekvenserne heraf har været nedlukning af verdens lande, som får stor betydning for den globale økonomi.

Ledelsen anser konsekvenserne af en 2. bølge af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er ikke påvirket negativt af virkningerne af Covid-19 jf. tekstnoten i årsregnskabet "Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning".

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		227.852	195
Afskrivninger.....		-15.316	-15
DRIFTSRESULTAT		212.536	180
Finansielle indtægter.....	1	1.678	1
Finansielle omkostninger.....	2	-56.245	-49
RESULTAT FØR SKAT		157.969	132
Skat af årets resultat.....	3	-34.753	-42
ÅRETS RESULTAT		123.216	90
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		123.216	90
I ALT		123.216	90

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Ejendomme.....		3.006.388	2.980
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.006.388	2.980
ANLÆGSAKTIVER.....		3.006.388	2.980
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		89.042	74
Andre tilgodehavender.....		0	26
Tilgodehavender.....		89.042	100
Likvider.....		122.859	16
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		211.901	116
AKTIVER.....		3.218.289	3.096
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		1.543.931	1.421
EGENKAPITAL.....		1.593.931	1.471
Hensættelse til udskudt skat.....		246.859	244
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		246.859	244
Obligationslån.....		1.206.120	1.257
Huslejedeposita.....		25.500	26
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.231.620	1.283
Obligationslån.....		50.490	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.102	11
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		28.977	0
Selskabsskat.....		32.097	29
Anden gæld.....		17.213	9
Kortfristede gældsforpligtelser.....		145.879	98
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.377.499	1.381
PASSIVER.....		3.218.289	3.096
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	1.420.715	1.470.715
Forslag til resultatdisponering.....		123.216	123.216
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	1.543.931	1.593.931

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	965	0		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	713	1		
	1.678	1		
Finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	97	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	56.148	49		
	56.245	49		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.097	29		
Regulering af udskudt skat.....	2.656	13		
	34.753	42		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....		2.995.000		
Tilgang.....		41.322		
Kostpris 31. december 2020.....		3.036.322		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		14.618		
Årets afskrivninger		15.316		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		29.934		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		3.006.388		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Obligationslån.....	1.256.610	50.490	871.295	1.305.581
Huslejedesposita.....	25.500	0	25.500	25.500
	1.282.110	50.490	896.795	1.331.081

NOTER

Note

Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Ingen.

6

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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner, 1.257 tkr. er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør i alt 3.006 tkr.

Til sikkerhed for tilknyttet selskabs engagement i Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på 400 tkr. i ovennævnte ejendom.

7

Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSA Ejendomme Nyborg ApS for 2020 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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 salg, reklame, 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.