



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2022

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 Kommune: 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2. juni 2022

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 2021 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 2. juni 2022

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 selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		53.547	227
Afskrivninger.....		-15.455	-15
DRIFTSRESULTAT		38.092	212
Finansielle indtægter.....	1	1.768	2
Finansielle omkostninger.....	2	-46.636	-56
RESULTAT FØR SKAT		-6.776	158
Skat af årets resultat.....	3	1.490	-35
ÅRETS RESULTAT		-5.286	123
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-5.286	123
I ALT		-5.286	123

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Ejendomme.....		2.990.933	3.006
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.990.933	3.006
ANLÆGSAKTIVER.....		2.990.933	3.006
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		84.206	89
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.053	0
Tilgodehavender.....		90.259	89
Likvider.....		56.828	123
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		147.087	212
AKTIVER.....		3.138.020	3.218
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		1.538.645	1.544
EGENKAPITAL.....		1.588.645	1.594
Hensættelse til udskudt skat.....		251.422	247
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		251.422	247
Obligationslån.....		1.154.923	1.206
Huslejedeposita.....		0	26
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.154.923	1.232
Obligationslån.....		51.620	50
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.355	17
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		53.708	29
Selskabsskat.....		0	32
Anden gæld.....		23.347	17
Kortfristede gældsforpligtelser.....		143.030	145
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.297.953	1.377
PASSIVER.....		3.138.020	3.218
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	1.543.931	1.593.931
Forslag til resultatdisponering.....		-5.286	-5.286
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	1.538.645	1.588.645

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	965	0		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	803	2		
	1.768	2		
Finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	634	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.002	56		
	46.636	56		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-6.053	32		
Regulering af udskudt skat.....	4.563	3		
	-1.490	35		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Ejendomme		
Kostpris 1. januar 2021.....		3.036.322		
Kostpris 31. december 2021.....		3.036.322		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		29.934		
Årets afskrivninger		15.455		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		45.389		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		2.990.933		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Obligationslån.....	1.206.543	51.620	929.083	1.256.610
Huslejedeposita.....	0	0	0	25.500
	1.206.543	51.620	929.083	1.282.110

NOTER

Note

Eventualposter mv.

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

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner, 1.207 tkr. er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 2.991 tkr.

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

2021

2020

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BSA Ejendomme Nyborg ApS for 2021 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.