

**SYDDANSK  
REVISION**



MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

FSK\*

## **BSA Ejendomme Nyborg ApS**

**Siøvej 9  
5800 Nyborg**

**CVR-nr. 40 62 82 15**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. juli 2023

---

Bjørn Steen Andersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 11. juli 2023

### **Direktion**

Bjørn Steen Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i BSA Ejendomme Nyborg ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for BSA Ejendomme Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næsset, den 11. juli 2023

**SYDDANSK REVISION**  
GODKENDT REVISIONSFIRMA  
CVR-nr. 15 68 15 86

Lenard Skjoldemose Hansen  
Godkendt revisor  
MNE-nr. mne576

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BSA Ejendomme Nyborg ApS  
Siøvej 9  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 40 62 82 15

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Nyborg

### Direktion

Bjørn Steen Andersen, direktør

### Revisor

SYDDANSK REVISION  
GODKENDT REVISIONSFIRMA  
Næsset 26  
5330 Munkebo

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er drift og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 71.270, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.659.915.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BSA Ejendomme Nyborg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-50 år	1.822.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>179.952</b>	<b>185.195</b>
Andre eksterne omkostninger		-27.941	-131.648
<b>Bruttoresultat</b>		<b>152.011</b>	<b>53.547</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-15.455	-15.455
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>136.556</b>	<b>38.092</b>
Finansielle indtægter	2	4.538	1.768
Finansielle omkostninger	3	-49.544	-46.636
<b>Resultat før skat</b>		<b>91.550</b>	<b>-6.776</b>
Skat af årets resultat		-20.280	1.490
<b>Årets resultat</b>		<b>71.270</b>	<b>-5.286</b>
Overført resultat		71.270	-5.286
		<b>71.270</b>	<b>-5.286</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>2.975.478</u>	<u>2.990.933</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.975.478</b></u>	<u><b>2.990.933</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.975.478</b></u>	<u><b>2.990.933</b></u>
Andre tilgodehavender		95.295	84.206
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>6.053</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>95.295</b></u>	<u><b>90.259</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>102.057</b></u>	<u><b>56.828</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>197.352</b></u>	<u><b>147.087</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.172.830</b></u></u>	<u><u><b>3.138.020</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.609.915	1.538.645
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.659.915</b>	<b>1.588.645</b>
Hensættelse til udskudt skat		255.906	251.422
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>255.906</b>	<b>251.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.103.056	1.154.923
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.103.056</b>	<b>1.154.923</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	52.300	51.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	14.355
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.488	53.708
Skyldigt sambeskatningsbidrag		16.491	0
Anden gæld		23.674	23.347
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>153.953</b>	<b>143.030</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.257.009</b>	<b>1.297.953</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.172.830</b>	<b>3.138.020</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.538.645	1.588.645
Årets resultat	0	71.270	71.270
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>1.609.915</b>	<b>1.659.915</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabet har ingen ansatte.		
Selskabets indehaver er indsat som direktion.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>4.538</u>	<u>1.768</u>
	<u><b>4.538</b></u>	<u><b>1.768</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>49.544</u>	<u>46.636</u>
	<u><b>49.544</b></u>	<u><b>46.636</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>3.036.322</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>3.036.322</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		45.389
Årets afskrivninger		<u>15.455</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>60.844</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>2.975.478</b></u>

## Noter

### 5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.206.543	1.155.356	52.300	876.783
	<b>1.206.543</b>	<b>1.155.356</b>	<b>52.300</b>	<b>876.783</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BSA Holding Nyborg ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for udbyttekat.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.155, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.975.

Til sikkerhed for BSA Holding Nyborg ApS's engagement i Danske Bank er deponeret ejer-pantebrev på 400 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.975.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bjørn Steen Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjørn Steen Andersen

Direktør

ID: 02edc631-8368-4612-a3be-5c2d7b8ce245

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 17:57:18

Underskrevet med MitID



## Lennard Skjoldemose Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lennard Skjoldemose Hansen

Revisor

ID: c1858667-eb7a-4788-9fd1-c9340f5e3910

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 18:59:18

Underskrevet med MitID



## Bjørn Steen Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjørn Steen Andersen

Dirigent

ID: 02edc631-8368-4612-a3be-5c2d7b8ce245

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 19:02:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8505faJhTX250437644

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).