PLAN REVISION
Købmagergade 14
4700 Næstved

Telefon 55 77 03 17
Telefax 55 77 53 17
mail@planrevision.dk
www.planrevision.dk

Registrerede revisorer

BNH Ejendomssalg ApS

Købmagergade 14
4700 Næstved

CVR-nr. 30 35 08 71

Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2023

Bjørn Taagard Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	10
Balance pr. 30. september 2022	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for BNH Ejendomssalg 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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.

Næstved, den 10. februar 2023

Direktion

Bjørn Taagaard Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i BNH Ejendomssalg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for BNH Ejendomssalg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers 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.

Næstved, den 10. februar 2023

Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

Per F. Petersen
Godkendt revisor
MNE-nr. mne3336

Selskabsoplysninger

Selskabet	BNH Ejendomssalg ApS Købmagergade 14 4700 Næstved	
	CVR-nr.:	30 35 08 71
	Regnskabsperiode:	1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Hjemsted:	Næstved
Direktion	Bjørn Taagaard Nielsen, direktør	
Revisor	Plan Revision Købmagergade 14 4700 Næstved	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er at eje, administrere og handle med fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 2.389.839, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 15.479.376.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BNH Ejendomssalg ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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

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

Bruttofortjeneste 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.

Lejeindtægter
Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger ejendomme
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at vill kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en formalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende.

Værdireguleringer af investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital
Udbytte
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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'.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 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. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		**1.424.626**	**1.421.223**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	1.680.163	115.711
Resultat før finansielle poster		**3.104.789**	**1.536.934**
Finansielle indtægter	2	112.752	20.303
Finansielle omkostninger	3	-276.192	-530.745
Resultat før skat		**2.941.349**	**1.026.492**
Skat af årets resultat	4	-551.510	-230.934
Årets resultat		**2.389.839**	**795.558**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.389.839	795.558
	2.389.839	**795.558**

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	26.235.822	32.635.759
Materielle anlægsaktiver		**26.235.822**	**32.635.759**
Anlægsaktiver i alt		**26.235.822**	**32.635.759**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.412	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		5.135.024	1.020.303
Periodeafgrænsningsposter		51.760	63.064
Tilgodehavender		**5.188.196**	**1.083.367**
Likvide beholdninger		**424.649**	**190.711**
Omsætningsaktiver i alt		**5.612.845**	**1.274.078**
Aktiver i alt		**31.848.667**	**33.909.837**

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		176.000	176.000
Overført resultat		15.303.376	12.913.536
Egenkapital		**15.479.376**	**13.089.536**
Hensættelse til udskudt skat		1.091.925	856.071
Hensatte forpligtelser i alt		**1.091.925**	**856.071**
Gæld til realkreditinstitutter		12.863.908	17.197.073
Skyldigt sambeskatningsbidrag		315.656	260.612
Langfristede gældsforpligtelser	6	**13.179.564**	**17.457.685**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	313.500	342.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.004	14.047
Gæld til kapitalinteresser		679.717	914.348
Selskabsskat		0	126.984
Skyldigt sambeskatningsbidrag		260.612	126.538
Anden gæld		838.969	982.528
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.097.802**	**2.506.545**
Gældsforpligtelser i alt		**15.277.366**	**19.964.230**
Passiver i alt		**31.848.667**	**33.909.837**

Noter

		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
1	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af drifts-forbedringer	1.072.063	-134.899
	Salg af investeringsejendomme	608.100	250.610
	Værdiregulering investeringsejendomme	**1.680.163**	**115.711**
		1.680.163	**115.711**
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra kapitalinteresser	112.752	20.303
		112.752	**20.303**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger kapitalinteresser	26.513	22.420
	Andre finansielle omkostninger	249.679	508.325
		276.192	**530.745**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	315.656	260.612
	Regulering af udskudt skat tidligere år	235.854	-29.678
		551.510	**230.934**

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. oktober 2021	21.272.526
Kostpris 30. september 2022	21.272.526
Værdireguleringer 1. oktober 2021	0
Årets værdireguleringer	4.963.296
Værdireguleringer 30. september 2022	4.963.296
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	**26.235.822**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme udgøres af beboelsesejendomme på 1481 m2 beliggende i Næstved og omegn. Investeirngsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakter med ubegrænset lejeperiode.

Den årlige leje udgør kr. 887 pr. m2.

Afkastkravet udgør 5% pr. 30.06.2022 (5% pr. 30.06.2021).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 2.385 TDKK .

Ejendommene er værdisat til kr. 17.715 pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.539.173	13.177.408	313.500	11.445.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	260.612	315.656	0	0
	17.799.785	**13.493.064**	**313.500**	**11.445.000**

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser for i alt TDKK 2.977

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BN Huse Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.177, er der givet pant i de under aktiver anførte investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 26.236.