

*BSN Ejendomme A/S  
Baldershøj 38  
2635 Ishøj*

*CVR-nr: 35 85 04 81*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2018 - 30. september 2019*

Penneo dokumentnøgle: VS6NP-UW7XI-WNMLI-X35KU-XUB4A-SDBA6

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. december 2019

---

Annette Nielsen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for BSN Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 4. december 2019

#### **Direktion**

Annette Nielsen

#### **Bestyrelse**

Jytte Nielsen  
Formand

Thomas Steen Nielsen

Annette Nielsen

**Til kapitalejerne i BSN Ejendomme A/S****Reviewerklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for BSN Ejendomme A/S for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vort review af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 4. december 2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Jens Sørensen  
Registreret revisor  
mne6684

---

<b>Selskabet</b>	BSN Ejendomme A/S Baldershøj 38 2635 Ishøj
	CVR-nr.: 35 85 04 81
<b>Direktion</b>	Annette Nielsen
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Park Allé 295, 2. sal 2605 Brøndby

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**GENERELT**

Årsregnskabet for BSN Ejendomme A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.



### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Annette Nielsen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

**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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.700.840</b>	<b>1.689.494</b>
1 Personaleomkostninger	-122.455	-181.227
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-306.260	-306.260
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.272.125</b>	<b>1.202.007</b>
Andre finansielle indtægter	13.102	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-4.344	-3.525
Andre finansielle omkostninger	-397.641	-1.766
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>883.242</b>	<b>1.196.716</b>
Skat af årets resultat	-253.089	-336.076
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>630.153</b>	<b>860.640</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	12.000.000
Overført resultat	-869.847	-11.139.360
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>630.153</b>	<b>860.640</b>

## AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger	17.268.182	17.574.442
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.268.182</b>	<b>17.574.442</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>17.268.182</b>	<b>17.574.442</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.119	33.013
Periodeafgrænsningsposter	5.633	5.482
<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.752</b>	<b>38.495</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.462.046</b>	<b>1.215.070</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.484.798</b>	<b>1.253.565</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>19.752.980</b>	<b>18.828.007</b>

## PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.255.204	2.125.051
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	12.000.000
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>3.255.204</b>	<b>14.625.051</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.739.713	2.731.658
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>2.739.713</b>	<b>2.731.658</b>
Prioritetsgæld	12.117.915	0
Deposita	1.050.506	1.020.200
Selskabsskat	0	255.420
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.168.421</b>	<b>1.275.620</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	199.214	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	32.255
Selskabsskat	245.034	0
Anden gæld	120.394	133.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>589.642</b>	<b>195.678</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>13.758.063</b>	<b>1.471.298</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>19.752.980</b>	<b>18.828.007</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	122.455	181.227
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>122.455</b>	<b>181.227</b>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	2.125.051	0	-869.847	1.255.204
Forslag til udbytte for regnskabsåret	12.000.000	-12.000.000	1.500.000	1.500.000
	<b>14.625.051</b>	<b>-12.000.000</b>	<b>630.153</b>	<b>3.255.204</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	0	12.317.129	199.214	11.331.813
Deposita	1.020.200	1.050.506	0	0
Selskabsskat	255.420	0	0	0
	<b>1.275.620</b>	<b>13.367.635</b>	<b>199.214</b>	<b>11.331.813</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme med nom. TDKK 24.976. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 12.317.

Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 17.268.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Steen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-587708733842

IP: 147.78.xxx.xxx

2019-12-13 16:03:12Z

NEM ID 

## Annette Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-721567932914

IP: 87.57.xxx.xxx

2019-12-15 15:29:54Z

NEM ID 

## Annette Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721567932914

IP: 87.57.xxx.xxx

2019-12-15 15:29:54Z

NEM ID 

## Jytte Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-259675355258

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-12-16 17:14:52Z

NEM ID 

## Jens Sørensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:50473255

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-12-18 12:37:00Z

NEM ID 

## Annette Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721567932914

IP: 91.133.xxx.xxx

2019-12-18 12:56:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VS6NP-UW7XI-WNMLI-X35KU-XUB4A-SDBA6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>