

*BSN Ejendomme A/S  
Baldershøj 38  
2635 Ishøj*

*CVR-nr: 35 85 04 81*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2021 - 30. september 2022*

Penneo dokumentnøgle: ICQOH-VGZ6V-VQUX0-L6QPO-5L54S-0V34S

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. december 2022

---

Annette Nielsen  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Brøndby - Frederiksberg  
Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om review 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

**Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 20. december 2022

#### **Direktion**

Annette Nielsen

#### **Bestyrelse**

Jytte Nielsen  
Formand

Annette Nielsen

Thomas Steen Nielsen

**Til kapitalejerne i BSN Ejendomme A/S****Review erklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for BSN Ejendomme A/S for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

---

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

Brøndby, den 20. december 2022

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Jens Sørensen  
Registreret revisor  
mne6684

---

**Selskabet** BSN Ejendomme A/S  
Baldershøj 38  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 35 85 04 81

**Bestyrelse** Jytte Nielsen, formand  
Annette Nielsen  
Thomas Steen Nielsen

**Direktion** Annette Nielsen

**Revisor** 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, men resultatet har været påvirket af den negative udvikling på værdipapirer.

### **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 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 tilbageførslers 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Annette Nielsen Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet 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 kilde-skatte 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 salgsmkostninger 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.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

**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 aktivt 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.

## RESULTATOPGØRELSE

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.707.367</b>	<b>1.677.173</b>
1 Personaleomkostninger	-120.000	-121.230
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-319.484	-316.266
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.267.883</b>	<b>1.239.677</b>
Andre finansielle indtægter	32.194	394.647
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-6.946	0
Andre finansielle omkostninger	-415.714	-152.428
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>877.417</b>	<b>1.481.896</b>
Skat af årets resultat	-193.267	-326.195
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>684.150</b>	<b>1.155.701</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	800.000
Overført resultat	684.150	355.701
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>684.150</b>	<b>1.155.701</b>

## AKTIVER

	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger	16.458.348	16.777.832
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.458.348</b>	<b>16.777.832</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>16.458.348</b>	<b>16.777.832</b>
Periodeafgrænsningsposter	16.092	5.929
<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.092</b>	<b>5.929</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.728.387	1.995.364
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>1.728.387</b>	<b>1.995.364</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>761.891</b>	<b>639.269</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.506.370</b>	<b>2.640.562</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>18.964.718</b>	<b>19.418.394</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

## PASSIVER

	2022 DKK	2021 DKK
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.386.766	1.702.616
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	800.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.886.766</b>	<b>3.002.616</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.761.210	2.754.899
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>2.761.210</b>	<b>2.754.899</b>
Prioritetsgæld	11.657.119	11.784.822
Deposita	1.146.895	1.113.779
Selskabsskat	179.873	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.983.887</b>	<b>12.898.601</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	133.742	177.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	32.934	0
Selskabsskat	0	313.388
Anden gæld	134.179	245.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>332.855</b>	<b>762.278</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>13.316.742</b>	<b>13.660.879</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>18.964.718</b>	<b>19.418.394</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	120.000	121.230
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>120.000</b>	<b>121.230</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	11.962.739	11.790.861	133.742	11.098.566
Deposita	1.113.780	1.146.895	0	0
Selskabsskat	0	179.873	0	0
	<b>13.076.519</b>	<b>13.117.629</b>	<b>133.742</b>	<b>11.098.566</b>

**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

Værdipapirer	1.728.387	1.995.364
	<b>1.728.387</b>	<b>1.995.364</b>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Værdipapirer	0	367.869
	<b>0</b>	<b>367.869</b>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Værdipapirer	261.637	0
	<b>261.637</b>	<b>0</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.

2022  
DKK2021  
DKK**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 11.790.

Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 16.458.

# 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.”

## Annette Nielsen

Direktør

Serienummer: 4eb8dd5c-b7bc-45bf-8d76-773d54f32431

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-01-28 09:48:55 UTC



## Annette Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4eb8dd5c-b7bc-45bf-8d76-773d54f32431

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-01-28 09:48:55 UTC



## Thomas Steen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2bd8a0e4-930c-4f02-9839-84a7c1da953c

IP: 118.160.xxx.xxx

2023-01-28 11:00:46 UTC



## Jens Sørensen

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionpartnersels...

Serienummer: CVR:38267132-RID:50473255

IP: 46.36.xxx.xxx

2023-01-30 16:14:32 UTC



## Annette Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721567932914

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-01-30 17:11:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: ICQOH-VGZ6V-VQUX0-L6QPO-5L54S-0V34S

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>