

ORIGINAL

**BN Ejendomsselskab ApS**  
**Kildevang 1, Seest, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**2018/19**

---

**CVR-nr. 37 18 74 29**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2020.



---

Kira Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	<b>Ledelsesberetning</b>
3	Selskabsoplysninger
4	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. november 2018 - 31. oktober 2019</b>
5	Resultatopgørelse
6	Balance
8	Egenkapitalopgørelse
9	Noter
11	Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for BN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. marts 2020

Direktion



Kira Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

Til kapital ejeren i BN Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

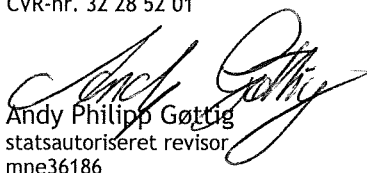
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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, De 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.

Kolding, den 11. marts 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BN Ejendomsselskab ApS Kildevang 1 Seest 6000 Kolding
	CVR-nr.: 37 18 74 29 Stiftet: 23. oktober 2015 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. november - 31. oktober 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kira Nielsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	Nielsen 2001 Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 391.521 kr. mod 340.867 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 126.644 kr. mod 118.181 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	391.521	340.867
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.914	-54.914
Driftsresultat	336.607	285.953
1 Øvrige finansielle omkostninger	-174.244	-134.464
Resultat før skat	162.363	151.489
Skat af årets resultat	-35.719	-33.308
Årets resultat	126.644	118.181
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	126.644	118.181
Disponeret i alt	126.644	118.181

**Balance 31. oktober**

<b>Aktiver</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	5.081.504	5.136.418
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.081.504</u>	<u>5.136.418</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.081.504</u></b>	<b><u>5.136.418</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.250	0
	Andre tilgodehavender	11.938	11.938
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.324</u>	<u>26.222</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>39.512</u>	<u>38.160</u>
	Likvide beholdninger	<u>794.068</u>	<u>67.068</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>833.580</u></b>	<b><u>105.228</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.915.084</u></b>	<b><u>5.241.646</u></b>



**Balance 31. oktober**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	344.867	218.223
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>394.867</u>	<u>268.223</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	30.800	23.100
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>30.800</u>	<u>23.100</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.648.060	3.767.817
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.648.060</u>	<u>3.767.817</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	894.377	270.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	333.563	319.490
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	53.627	33.946
	Anden gæld	549.790	549.070
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.841.357</u>	<u>1.182.506</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.489.417</u>	<u>4.950.323</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>5.915.084</u>	<u>5.241.646</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2017	50.000	100.042	150.042
Årets overførte overskud eller underskud	0	118.181	118.181
Egenkapital 1. november 2018	50.000	218.223	268.223
Årets overførte overskud eller underskud	0	126.644	126.644
	<b>50.000</b>	<b>344.867</b>	<b>394.867</b>

## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.255	6.132
Andre finansielle omkostninger	<u>167.989</u>	<u>128.332</u>
	<u><b>174.244</b></u>	<u><b>134.464</b></u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. november 2018	<u>5.301.160</u>	<u>5.301.160</u>
<b>Kostpris 31. oktober 2019</b>	<u><b>5.301.160</b></u>	<u><b>5.301.160</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. november 2018	-164.742	-109.828
Årets afskrivninger	<u>-54.914</u>	<u>-54.914</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. oktober 2019</b>	<u><b>-219.656</b></u>	<u><b>-164.742</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2019</b>	<u><b>5.081.504</b></u>	<u><b>5.136.418</b></u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.542.437	4.037.817
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-894.377</u>	<u>-270.000</u>
	<u><b>3.648.060</b></u>	<u><b>3.767.817</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.360.000</u>	<u>1.750.000</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.542 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2019 udgør 5.082 t.kr. Der er afgivet kaution for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut med kreditmaks på 800 t.kr.		

## Noter

---

### 5. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nielsen 2001 Holding ApS, CVR-nr. 25986997 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 180 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BN Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendom

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme indregnes til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BN Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.