



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**B.N. FINANS, HOBRO APS**

**ADELGADE 40, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. december 2023

---

**Poul Benny Østergaard Nielsen**

**CVR-NR. 87 46 22 18**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	B.N. Finans, Hobro ApS Adelgade 40 9500 Hobro
	CVR-nr.: 87 46 22 18 Stiftet: 2. januar 1979 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Poul Benny Østergaard Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Markedsvej 5-7 9600 Aars

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for B.N. Finans, Hobro 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 11. december 2023

Direktion:

---

Poul Benny Østergaard Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i B.N. Finans, Hobro ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for B.N. Finans, Hobro ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 11. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende. Årets resultat er væsentlig påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>740.774</b>	<b>725.315</b>
Personaleudgifter.....	1	-429.356	-400.013
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-953.000	-610.000
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-641.582</b>	<b>-284.698</b>
Finansielle indtægter.....	2	14.749	14.501
Finansielle udgifter.....	3	-22.159	-26.225
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-648.992</b>	<b>-296.422</b>
Skat af årets resultat.....	4	142.779	65.154
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-506.213</b>	<b>-231.268</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-506.213	-231.268
<b>I ALT.....</b>		<b>-506.213</b>	<b>-231.268</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		11.000.000	11.890.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	11.000.000	11.890.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.890.000</b>
Andre tilgodehavender.....		207.765	186.236
Periodeafgrænsningsposter.....		11.661	11.661
Tilgodehavender.....		219.426	197.897
Andre værdipapirer.....	6	14.500	14.500
Værdipapirer og kapitalandele.....		14.500	14.500
Likvider.....		245.603	198.811
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>479.529</b>	<b>411.208</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.479.529</b>	<b>12.301.208</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		210.000	210.000
Overført overskud.....		7.455.729	7.961.941
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.665.729</b>	<b>8.171.941</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.969.513	2.132.586
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.969.513</b>	<b>2.132.586</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.302.890	1.419.278
Selskabsskat.....		20.294	11.212
Deposita.....		113.000	113.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.436.184	1.543.490
Gæld til realkreditinstitutter.....		101.997	189.437
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.394	25.053
Gæld til tilknyttede selskaber.....		185.155	167.217
Anden gæld.....		76.557	71.484
Kortfristede gældsforpligtelser.....		408.103	453.191
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.844.287</b>	<b>1.996.681</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.479.529</b>	<b>12.301.208</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	210.000	7.961.942	8.171.942
Forslag til resultatdisponering.....		-506.213	-506.213
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>210.000</b>	<b>7.455.729</b>	<b>7.665.729</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	2	
Løn og gager.....	418.486	388.486	
Pensioner.....	9.536	9.648	
Andre personaleomkostninger.....	1.334	1.879	
	<b>429.356</b>	<b>400.013</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	14.749	14.501	
	<b>14.749</b>	<b>14.501</b>	
<b>Finansielle udgifter</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.726	5.061	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	15.433	21.164	
	<b>22.159</b>	<b>26.225</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	20.294	11.212	
Regulering af udskudt skat.....	-163.073	-76.366	
	<b>-142.779</b>	<b>-65.154</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		9.861.479	
Tilgang.....		63.000	
Kostpris 30. september 2023.....		<b>9.924.479</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		2.028.521	
Årets værdireguleringer.....		-953.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		<b>1.075.521</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>		<b>11.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- ejerlejligheder	
Dagsværdi 30. september 2023.....		11.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-953.000	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**5**

Ejerlejlighederne er beliggende i Hobro og er erhvervsejerlejligheder. Der er 6 lejemål i alt. Ejendommen blev anskaffet i 1990. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringejendommens driftsafkast og et afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år forventes at ligge omkring 906 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 878 kr., årlige driftsomkostninger på 160 tkr. samt en udlejningsprocent på 75%.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 8,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området.

**Andre værdipapirer**
**6**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aktier
Dagsværdi 30. september 2023.....	14.500

**Langfristede gældsforpligtelser**
**7**

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.404.887	101.997	794.939	1.608.715
Selskabsskat.....	20.294	0	0	11.212
Deposita.....	113.000	0	113.000	113.000
	<b>1.538.181</b>	<b>101.997</b>	<b>907.939</b>	<b>1.732.927</b>

**Eventualposter mv.**
**8**

Selskabet har ingen eventualaktiver.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for B.N. Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Der er ikke stillet sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.305 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 11.000 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B.N. Finans, Hobro ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

#### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.