



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. januar 2023

Poul Benny Østergaard Nielsen

CVR-NR. 87 46 22 18

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	B.N. Finans, Hobro ApS Adelgade 40 9500 Hobro
	CVR-nr.: 87 46 22 18 Stiftet: 2. januar 1979 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Poul Benny Østergaard Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Markedsvej 5-7 9600 Aars

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af 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.

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 8. december 2022

Direktion:

Poul Benny Østergaard Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i B.N. Finans, Hobro ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.N. Finans, Hobro ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hobro, den 8. december 2022

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.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		725.315	838.787
Personaleudgifter.....	1	-400.013	-389.570
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-610.000	-270.000
DRIFTSRESULTAT		-284.698	179.217
Finansielle indtægter.....	2	14.501	20.886
Finansielle udgifter.....	3	-26.225	-30.652
RESULTAT FØR SKAT		-296.422	169.451
Skat af årets resultat.....	4	65.154	-37.280
ÅRETS RESULTAT		-231.268	132.171
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-231.268	132.171
I ALT		-231.268	132.171

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		11.890.000	12.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	11.890.000	12.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		11.890.000	12.500.000
Tilgodehavende fra salg.....		0	14.154
Andre tilgodehavender.....		186.236	171.717
Periodeafgrænsningsposter.....		11.661	11.661
Tilgodehavender.....		197.897	197.532
Andre værdipapirer.....	6	2.500	2.500
Værdipapirer.....		2.500	2.500
Likvider.....		210.811	197.746
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		411.208	397.778
AKTIVER.....		12.301.208	12.897.778
PASSIVER			
Anpartskapital.....		210.000	210.000
Overført overskud.....		7.961.941	8.193.209
EGENKAPITAL.....		8.171.941	8.403.209
Hensættelse til udskudt skat.....		2.132.586	2.208.952
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.132.586	2.208.952
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.419.278	1.623.056
Selskabsskat.....		11.212	38.823
Deposita.....		113.000	114.654
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.543.490	1.776.533
Gæld til realkreditinstitutter.....		189.437	277.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.053	30.914
Gæld til tilknyttede selskaber.....		167.217	123.334
Anden gæld.....		71.484	77.832
Kortfristede gældsforpligtelser.....		453.191	509.084
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.996.681	2.285.617
PASSIVER.....		12.301.208	12.897.778
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	210.000	8.193.209	8.403.209
Forslag til resultatdisponering.....		-231.268	-231.268
Egenkapital 30. september 2022.....	210.000	7.961.941	8.171.941

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	388.486	378.485	
Pensioner.....	9.648	9.785	
Andre personaleomkostninger.....	1.879	1.300	
	400.013	389.570	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	14.501	20.886	
	14.501	20.886	
Finansielle udgifter			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.061	3.505	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	21.164	27.147	
	26.225	30.652	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.212	38.847	
Regulering af udskudt skat.....	-76.366	-1.567	
	-65.154	37.280	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2021.....		9.861.479	
Kostpris 30. september 2022.....		9.861.479	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		2.638.521	
Årets værdireguleringer.....		-610.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....		2.028.521	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		11.890.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- ejerlejligheder	
Dagsværdi 30. september 2022.....		11.890.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-610.000	

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 1.102 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 908 kr., årlige driftsomkostninger på 158 tkr. samt en udlejningsprocent på 86%.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 7,8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,8% 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 2022.....	2.500

Langfristede gældsforpligtelser
7

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.608.715	189.437	998.381	1.900.060
Selskabsskat.....	11.212	0	0	38.823
Deposita.....	113.000	0	113.000	114.654
	1.732.927	189.437	1.111.381	2.053.537

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 administrationselskab for sambeskatningen.

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

Der er ikke stillet sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.494 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 11.890 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B.N. Finans, Hobro ApS for 2021/22 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

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.