

BNB Ejendomme ApS

c/o Bent Bjørn, Hornsmarken 38, 9500 Hobro
CVR-nr. 26 99 07 34

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 8. december 2025

Bent Nielsen Bjørn

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14-16 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet BNB Ejendomme ApS
c/o Bent Bjørn
Hornsmarken 38
9500 Hobro

CVR-nr.: 26 99 07 34
Stiftet: 1. juni 2004
Kommune: Mariagerfjord
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Bent Nielsen Bjørn

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
9500 Hobro

Pengeinstitut Sparekassen Danmark
Adelgade 27
9500 Hobro

Advokat PMJ Advokater P/S
Adelgade 1
9500 Hobro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for BNB Ejendomme 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 8. december 2025

Direktion:

Bent Nielsen Bjørn

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i BNB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BNB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 8. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.129.284 | 1.072.062 |
| Personaleomkostninger | 1 | -179.913 | -407.681 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -162.328 | -143.112 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 90.001 | -466.246 |
| Driftsresultat | | 877.044 | 55.023 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 23.544 | 73.597 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -586.934 | -678.113 |
| Resultat før skat | | 313.654 | -549.493 |
| Skat af årets resultat | 4 | -72.252 | 120.741 |
| Årets resultat | | 241.402 | -428.752 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 241.402 | -428.752 |
| I alt | | 241.402 | -428.752 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 1.126.672 | 1.289.000 |
| Investeringsjendomme | | 27.400.000 | 27.310.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 28.526.672 | 28.599.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 5.200 | 5.200 |
| Finansielle anlægsaktiver | 6 | 5.200 | 5.200 |
| Anlægsaktiver | | 28.531.872 | 28.604.200 |
| Andre tilgodehavender | | 30.600 | 33.010 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 4.227 | 1.091 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 36.548 | 11.892 |
| Tilgodehavender | | 71.375 | 45.993 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 578.991 | 571.106 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 578.991 | 571.106 |
| Likvide beholdninger | | 133.719 | 52.607 |
| Omsætningsaktiver | | 784.085 | 669.706 |
| Aktiver | | 29.315.957 | 29.273.906 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 12.811.576 | 12.570.174 |
| Egenkapital | | 12.936.576 | 12.695.174 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 2.521.504 | 2.449.252 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.521.504 | 2.449.252 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.614.306 | 9.889.738 |
| Anden gæld | | 401.947 | 379.947 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 10.016.253 | 10.269.685 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 242.638 | 206.285 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 151.758 | 217.025 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.251.394 | 3.140.348 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 96.377 | 17.368 |
| Anden gæld | | 99.457 | 278.769 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.841.624 | 3.859.795 |
| Gældsforpligtelser | | 13.857.877 | 14.129.480 |
| Passiver | | 29.315.957 | 29.273.906 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 125.000 | 12.570.174 | 12.695.174 |
| Forslag til resultatdisponering | | 241.402 | 241.402 |
| Egenkapital 30. september 2025 | 125.000 | 12.811.576 | 12.936.576 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|---|----------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 172.540 | 384.988 |
| Pensioner | 3.267 | 17.906 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.106 | 4.787 |
| | 179.913 | 407.681 |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 23.544 | 73.597 |
| | 23.544 | 73.597 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 124.290 | 124.495 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 462.644 | 553.618 |
| | 586.934 | 678.113 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | 72.252 | -120.741 |
| | 72.252 | -120.741 |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. oktober 2024 | 1.625.810 | 27.571.032 |
| Kostpris 30. september 2025 | 1.625.810 | 27.571.032 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024 | 336.810 | 0 |
| Årets afskrivninger | 162.328 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2025 | 499.138 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024 | 0 | -261.033 |
| Årets værdireguleringer | 0 | 90.001 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025 | 0 | -171.032 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | 1.126.672 | 27.400.000 |

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr. | Bolig- og detailejendom | Skovejendom |
|--|----------------------------|-------------|
| Dagsværdi 30. september 2025 | 24.320.000 | 3.080.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 90.000 | 0 |

Dagsværdi for bolig- og detailejendom

Bolig- og erhvervsejendomme består af udlejningsejendomme i Hobro og Aalborg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 5,85-6,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 6,00% for ejendom med detailforretning i Aalborgs gågade samt 5,85% for kombineret ejendom med bolig- og detailforretning i Hobro gågade svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro og Aalborg for bedste beliggenhed.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for erhvervslejemålet i Aalborg er vurderet i niveauet 477 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,00%

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for kombineret bolig- og erhvervslejemålet i Hobro er vurderet i niveauet 958 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 5,85%.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Dagsværdi for skovejendom

Ejendommens dagsværdi fastsættes ved hjælp af en vurderet hektarpris der er fastsat ud fra et generelt prisniveau på sammenlignelige ejendomme og prisniveau i lokalområdet sammenholdt med faktisk anskaffelsessum. Anvendt hektarpris er fastsat til 110.000 kr.

6 | Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Andre værdipapirer og kapitalandele |
|---|---|
| Kostpris 1. oktober 2024 | 5.200 |
| Kostpris 30. september 2025 | 5.200 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | 5.200 |

Noter

7 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 30/9 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/9 2024 gæld i alt |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.856.944 | 242.638 | 8.644.783 | 10.096.023 |
| Anden gæld | 401.947 | 0 | 401.947 | 379.947 |
| | 10.258.891 | 242.638 | 9.046.730 | 10.475.970 |

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BB HOLDING HOBRO ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.857 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 24.320 tkr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Bispensgade 12 er der afgivet ejerpantebrev nom. 15.000 kr. med pant i ejendommen beliggende Bispensgade 12 st. th.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BNB Ejendomme ApS for 2024/25 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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler 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. mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 investeringsforeninger, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.