

Ejendomsselskabet Bannerslund ApS

Niels Bohrs Vej 2, 9900 Frederikshavn
CVR-nr.: 15 49 73 35

Årsrapport 2024/25

1. september - 31. august

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. februar 2026

Kim Petersen Hesselund

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 20 76 00
Frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom 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'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. september 2024 - 31. august 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
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 Ejendomsselskabet Bannerslund ApS
Niels Bohrs Vej 2
9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 15 49 73 35
Stiftet: 12. september 1991
Kommune: Frederikshavn
Regnskabsår: 1. september 2024 - 31. august 2025

Direktion Kim Petersen Hesselund

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rimmens Alle 89
9900 Frederikshavn

Pengeinstitut Nordjyske Bank A/S
Jernbanegade 4-8
9900 Frederikshavn

Advokat HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab
Havnepladsen 7
9900 Frederikshavn

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for Ejendomsselskabet Bannerslund 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. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 10. februar 2026

Direktion:

Kim Petersen Hesselund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bannerslund ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bannerslund ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025, 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. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 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.

Frederikshavn, den 10. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år ejendomsadministration.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		662.023	748.936
Af- og nedskrivninger		-211.203	-207.900
Driftsresultat		450.820	541.036
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		231.233	43.500
Nedskrivning af finansielle aktiver		-49.125	8.940
Andre finansielle omkostninger	1	-537.546	-528.673
Resultat før skat		95.382	64.803
Skat af årets resultat	2	-78.999	-67.839
Årets resultat		16.383	-3.036
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		16.383	-3.036
I alt		16.383	-3.036

Balance 31. august

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		15.706.106	15.862.309
Materielle anlægsaktiver	3	15.706.106	15.862.309
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		274.600	346.600
Finansielle anlægsaktiver	4	274.600	346.600
Anlægsaktiver		15.980.706	16.208.909
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.500	22.214
Andre tilgodehavender		1	0
Tilgodehavende selskabsskat		117.933	42.383
Periodeafgrænsningsposter		48.262	47.926
Tilgodehavender		188.696	112.523
Likvider		396.925	332.876
Omsætningsaktiver		585.621	445.399
Aktiver		16.566.327	16.654.308

Balance 31. august

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		1.100.000	1.100.000
Overført overskud		1.606.130	1.589.747
Egenkapital		2.706.130	2.689.747
Hensættelse til udskudt skat		407.024	373.771
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		231.461	254.336
Hensatte forpligtelser		638.485	628.107
Gæld til realkreditinstitutter		3.754.251	4.171.002
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.754.251	4.171.002
Gæld til realkreditinstitutter		461.000	429.071
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.514.319	8.323.545
Selskabsskat		0	32.429
Anden gæld		436.563	369.259
Periodeafgrænsningsposter		55.579	11.148
Kortfristede gældsforpligtelser		9.467.461	9.165.452
Gældsforpligtelser		13.221.712	13.336.454
Passiver		16.566.327	16.654.308

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. september 2024	1.100.000	1.589.747	2.689.747
Forslag til resultatdisponering		16.383	16.383
Egenkapital 31. august 2025	1.100.000	1.606.130	2.706.130

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	330.638	324.904
Finansielle omkostninger i øvrigt	206.908	203.769
	537.546	528.673

2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-501	-32.813
Regulering skat vedrørende tidligere år	46.247	54.858
Regulering af udskudt skat	33.253	45.794
	78.999	67.839

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. september 2024	18.296.030
Tilgang	55.000
Kostpris 31. august 2025	18.351.030
Af- og nedskrivninger 1. september 2024	2.433.721
Årets afskrivninger	211.203
Af- og nedskrivninger 31. august 2025	2.644.924
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025	15.706.106

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. september 2024	40.000	500.000
Kostpris 31. august 2025	40.000	500.000
Værdireguleringer 1. september 2024	-40.000	-153.400
Årets værdireguleringer	0	-72.000
Værdireguleringer 31. august 2025	-40.000	-225.400
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025	0	274.600

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/8 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/8 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.215.251	461.000	1.974.855	4.600.073
	4.215.251	461.000	1.974.855	4.600.073

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor Ejendomsselskabet Skippergade ApS.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Peiter 2013 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.215 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2025 udgør 15.706 tkr.

Til sikkerhed for pengeinstitut og anden gæld er der afgivet pant i ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på 6.532 tkr., og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte grunde og bygninger udgør 15.706 tkr. pr. 31. august 2025. Ejerpantebreve i selskabets grunde og bygninger på 6.532 tkr. er ligeledes stillet til sikkerhed for pengeinstituts mellemværende med Ejendommen Skippergade ApS, Hessellund Invest ApS, Hessellund Invest II ApS og Peiter 2013 ApS.

2024/25 2023/24

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bannerslund 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og lejeindtægter i øvrigt dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

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 nettosalgpris 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.

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 concernforbundne 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.