



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**

**C/O POUL BENNY ØSTERGÅRD NIELSEN, HEGEDALSPARKEN 15, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. december 2024

---

**Poul Benny Østergaard Nielsen**

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	B.N. FINANS. HOBRO ApS c/o POUL BENNY ØSTERGÅRD NIELSEN Hegedalsparken 15 9500 Hobro
	CVR-nr.: 87 46 22 18 Stiftet: 2. januar 1979 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
<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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 28. november 2024

Direktion:

---

Poul Benny Østergaard Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i B.N. FINANS. HOBRO ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for B.N. FINANS. HOBRO ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 28. november 2024

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>688.509</b>	<b>740.774</b>
Personaleudgifter.....	1	-473.252	-429.356
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-550.000	-953.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-334.743</b>	<b>-641.582</b>
Finansielle indtægter.....	2	15.440	14.749
Finansielle udgifter.....	3	-21.425	-22.159
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-340.728</b>	<b>-648.992</b>
Skat af årets resultat.....	4	74.960	142.779
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-265.768</b>	<b>-506.213</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-265.768	-506.213
<b>I ALT</b> .....		<b>-265.768</b>	<b>-506.213</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		10.450.000	11.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.450.000	11.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.450.000</b>	<b>11.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		239.761	219.765
Periodeafgrænsningsposter.....		11.661	11.661
Tilgodehavender.....		251.422	231.426
Andre værdipapirer.....	6	2.500	2.500
Værdipapirer og kapitalandele.....		2.500	2.500
Likvider.....		282.070	245.603
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>535.992</b>	<b>479.529</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.985.992</b>	<b>11.479.529</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		210.000	210.000
Overført overskud.....		7.189.960	7.455.729
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.399.960</b>	<b>7.665.729</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.881.239	1.969.513
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.881.239</b>	<b>1.969.513</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.186.585	1.302.890
Selskabsskat.....		13.314	20.294
Deposita.....		86.750	113.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.286.649	1.436.184
Gæld til realkreditinstitutter.....		101.916	101.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.907	44.394
Gæld til tilknyttede selskaber.....		212.922	185.155
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		4.068	0
Anden gæld.....		67.331	76.557
Kortfristede gældsforpligtelser.....		418.144	408.103
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.704.793</b>	<b>1.844.287</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.985.992</b>	<b>11.479.529</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	210.000	7.455.728	7.665.728
Forslag til resultatdisponering.....		-265.768	-265.768
<b>Egenkapital 30. september 2024.....</b>	<b>210.000</b>	<b>7.189.960</b>	<b>7.399.960</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	463.433	418.486	
Andre omkostninger til social sikring.....	9.319	9.536	
Andre personaleomkostninger.....	500	1.334	
	<b>473.252</b>	<b>429.356</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	15.440	14.749	
	<b>15.440</b>	<b>14.749</b>	
<b>Finansielle udgifter</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	7.473	6.726	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	13.952	15.433	
	<b>21.425</b>	<b>22.159</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.314	20.294	
Regulering af udskudt skat.....	-88.274	-163.073	
	<b>-74.960</b>	<b>-142.779</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2023.....		9.924.479	
Kostpris 30. september 2024.....		<b>9.924.479</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023.....		1.075.521	
Årets værdireguleringer.....		-550.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024.....		525.521	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....</b>		<b>10.450.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Erhvervs- ejerlejligheder	
Dagsværdi 30. september 2024.....		10.450.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-550.000	

**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 861 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 819 kr., årlige driftsomkostninger på 134 tkr. samt en udlejningsprocent på 88%.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 8,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, 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 2024.....	2.500

**Langfristede gældsforpligtelser**
**7**

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.288.501	101.916	693.368	1.404.887
Selskabsskat.....	13.314	0	0	20.294
Deposita.....	86.750	0	86.750	113.000
	<b>1.388.565</b>	<b>101.916</b>	<b>780.118</b>	<b>1.538.181</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 kildeskatter 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, 1.202 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 10.450 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B.N. FINANS. HOBRO ApS for 2023/24 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 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 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.

## 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.