

B.N. FINANS. HOBRO ApS

c/o POUL BENNY ØSTERGÅRD NIELSEN, Hegedalsparken 15, 9500 Hobro
CVR-nr. 87 46 22 18

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. december 2025

Poul Benny Østergaard Nielsen

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 letters.

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	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

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 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 2024 - 30. september 2025

Direktion Poul Benny Østergaard Nielsen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
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 2024 - 30. september 2025 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 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 27. november 2025

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 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 27. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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 tilfredsstillende.

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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		744.250	688.509
Personaleudgifter	1	-489.337	-473.252
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-550.000
Driftsresultat		254.913	-334.743
Finansielle indtægter	2	14.869	15.440
Finansielle udgifter	3	-23.528	-21.425
Resultat før skat		246.254	-340.728
Skat af årets resultat	4	-54.176	74.960
Årets resultat		192.078	-265.768
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		192.078	-265.768
I alt		192.078	-265.768

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		10.450.000	10.450.000
Materielle anlægsaktiver	5	10.450.000	10.450.000
Anlægsaktiver		10.450.000	10.450.000
Andre tilgodehavender		259.527	239.761
Periodeafgrænsningsposter		11.661	11.661
Tilgodehavender		271.188	251.422
Andre værdipapirer	6	2.500	2.500
Værdipapirer og kapitalandele		2.500	2.500
Likvider		201.755	282.070
Omsætningsaktiver		475.443	535.992
Aktiver		10.925.443	10.985.992

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		210.000	210.000
Overført overskud		7.382.039	7.189.960
Egenkapital		7.592.039	7.399.960
Hensættelser til udskudt skat		1.913.958	1.881.239
Hensatte forpligtelser		1.913.958	1.881.239
Gæld til realkreditinstitutter		1.079.772	1.186.585
Selskabsskat		21.457	13.314
Deposita		99.350	86.750
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.200.579	1.286.649
Gæld til realkreditinstitutter		94.511	101.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.412	31.907
Gæld til tilknyttede selskaber		19.572	212.922
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.308	4.068
Anden gæld		65.064	67.331
Kortfristede gældsforpligtelser		218.867	418.144
Gældsforpligtelser		1.419.446	1.704.793
Passiver		10.925.443	10.985.992

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	210.000	7.189.961	7.399.961
Forslag til resultatdisponering		192.078	192.078
Egenkapital 30. september 2025	210.000	7.382.039	7.592.039

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personaleudgifter		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	478.416	463.433
Andre omkostninger til social sikring	9.621	9.319
Andre personaleomkostninger	1.300	500
	489.337	473.252

2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	14.869	15.440
	14.869	15.440

3 Finansielle udgifter		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.258	7.473
Finansielle omkostninger i øvrigt	17.270	13.952
	23.528	21.425

4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	21.457	13.314
Regulering af udskudt skat	32.719	-88.274
	54.176	-74.960

5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		9.924.479
Kostpris 30. september 2025		9.924.479
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		525.521
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		525.521
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		10.450.000

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

kr.		Erhvervs- ejertejligheder
Dagsværdi 30. september 2025		10.450.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 862 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 818 kr., årlige driftsomkostninger på 131 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.

6 | Andre værdipapirer

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Aktier
Dagsværdi 30. september 2025	2.500

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	1.174.283	94.511	614.193	1.288.501
Selskabsskat	21.457	0	0	13.314
Deposita	99.350	0	99.350	86.750
	1.295.090	94.511	713.543	1.388.565

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 B.N. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.102 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 10.450 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B.N. FINANS. HOBRO 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.

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.

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 salgsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 tilgødhavende 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.