

BN Ejendomsselskab ApS
Mosevej 5, 6000 Kolding

Årsrapport

2024/25

CVR-nr. 37 18 74 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2026.

Kira Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for BN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. marts 2026

Direktion

Kira Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i BN Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Kolding, den 2. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig

statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet

BN Ejendomsselskab ApS
Mosevej 5
6000 Kolding

CVR-nr.: 37 18 74 29
Stiftet: 23. oktober 2015
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. november - 31. oktober
10. regnskabsår

Direktion

Kira Nielsen, direktør

Modervirksomhed

Nielsen 2001 Holding ApS
25986997

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	303.279	314.765
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.914	-54.914
Driftsresultat	248.365	259.851
Andre finansielle indtægter	335	83
3 Øvrige finansielle omkostninger	-109.302	-106.894
Resultat før skat	139.398	153.040
Skat af årets resultat	-30.889	-61.801
Årets resultat	108.509	91.239
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	108.509	91.239
Disponeret i alt	108.509	91.239

Balance 31. oktober

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	4.752.020	4.806.934
Materielle anlægsaktiver i alt	4.752.020	4.806.934
Anlægsaktiver i alt	4.752.020	4.806.934
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.005	59.295
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	159.678	0
Periodeafgrænsningsposter	182	28.646
Tilgodehavender i alt	218.865	87.941
Likvide beholdninger	59.053	165.672
Omsætningsaktiver i alt	277.918	253.613
Aktiver i alt	5.029.938	5.060.547

Balance 31. oktober

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>884.126</u>	<u>775.617</u>
Egenkapital i alt	<u>934.126</u>	<u>825.617</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>104.716</u>	<u>97.015</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>104.716</u>	<u>97.015</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.494.027</u>	<u>2.697.221</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.494.027</u>	<u>2.697.221</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	200.000	191.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.992	14.245
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.124.672	1.076.137
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	23.188	26.390
Anden gæld	<u>134.217</u>	<u>132.922</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.497.069</u>	<u>1.440.694</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.991.096</u>	<u>4.137.915</u>
Passiver i alt	<u>5.029.938</u>	<u>5.060.547</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2023	50.000	684.378	734.378
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>91.239</u>	<u>91.239</u>
Egenkapital 1. november 2024	50.000	775.617	825.617
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>108.509</u>	<u>108.509</u>
	<u>50.000</u>	<u>884.126</u>	<u>934.126</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsvirksomhed.

2. Medarbejderforhold

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	45.160	39.152
Andre finansielle omkostninger	<u>64.142</u>	<u>67.742</u>
	<u>109.302</u>	<u>106.894</u>

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt <u>31/10 2025</u>	Kortfristet del af lang- fristet gæld <u>31/10 2025</u>	Langfristet gæld <u>31/10 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.694.027</u>	<u>200.000</u>	<u>2.494.027</u>
	<u>2.694.027</u>	<u>200.000</u>	<u>2.494.027</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.721 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2025 udgør 4.752 t.kr.

Noter

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har kationeret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. oktober 2025 i alt 673 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nielsen 2001 Holding ApS, CVR-nr. 25986997, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen er opgjort i moderselskabet

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BN Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere..

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BN Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.