

---

# EJENDOMSSELSKABET BN ApS

**CVR-nr.: 31430879**

Gl. Præstebrovej 24  
4532 Gislunge

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/06/2024**

---

**Bjørn Nielsen**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET BN ApS  
Gl. Præstebrovej 24  
4532 Gislinge

CVR-nr.: 31430879  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** Revisionsfirmaet Lasse Larsen  
Heibergs Have 62  
4300 Holbæk

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET BN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse B selskaber.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Gislinge, den 19/06/2024

## **Direktion**

Bjørn Fredrik Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet BN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet BN ApS for perioden 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, 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 revisoreres 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.

Holbæk, den 19/06/2024

Revisionsfirmaet Lasse Larsen  
CVR-nr.: 70666758  
Lasse Hougaard Larsen, mne15627  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning af fast ejendom.

## Økonomisk udvikling

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Selskabets omsætning mv. vises ikke i årsregnskabet jf. Årsregnskabslovens § 32.

### Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Lejeindtægter måles til dagsværdi.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommenes drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncer, porto og gebyrer, småanskaffelser, regnskabsmæssig assistance m.m.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og –omkostninger, kursregulering af værdipapirer. Endvidere indgår tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen samt renter af eventuel regulering af tidligere års skatter.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Den del af skatten, der som følge af forskellig skattemæssig og regnskabsmæssig behandling er udskudt til betaling i efterfølgende år, er opgjort efter gældende skatteprocent og opført som udskudt skat under hensættelser.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bjørn Nielsen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

#### **Aktiver**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes er erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningerne beregnes lineært af anskaffelsesprisen reduceret for eventuel scrapværdi som følger:

Bygninger	30 år	Scrapværdi op til 80% af anskaffelsessum.
-----------	-------	---

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelsen foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Passiver****Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.798.948</b>	<b>990.669</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-189.901	-148.401
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.609.047</b>	<b>842.268</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-659.269	-514.719
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>949.778</b>	<b>327.549</b>
Skat af årets resultat	1	-270.542	-105.732
<b>Årets resultat</b>		<b>679.236</b>	<b>221.817</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		679.236	221.819
<b>I alt</b>		<b>679.236</b>	<b>221.817</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		21.442.386	18.185.207
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.442.386</b>	<b>18.185.207</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.442.386</b>	<b>18.185.207</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.934
Andre tilgodehavender		0	173.749
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>177.683</b>
Likvide beholdninger		771.055	616.539
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>771.055</b>	<b>794.223</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>22.213.441</b>	<b>18.979.430</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	125.000	125.000
Overført resultat		1.277.584	598.348
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.402.584</b>	<b>723.348</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.830.125	11.699.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.830.125</b>	<b>11.699.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter		470.000	434.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.602	184.056
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		405.867	173.779
Skyldig selskabsskat		270.542	110.384
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.043.413	3.853.554
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.700.308	1.800.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.980.732</b>	<b>6.556.440</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.810.857</b>	<b>18.256.082</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>22.213.441</b>	<b>18.979.430</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	270.542	105.732
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>270.542</b>	<b>105.732</b>

### 2. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Bjørn Nielsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsrapport.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 15.082, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 21.442.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2023</b>
	0