



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**B.J. EJENDOMSINVEST APS**  
**RYPEBAKKEN 42, 5210 ODENSE NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. december 2022

---

**Bent Kilsgaard Jørgensen**

## 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. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	B.J. EJENDOMSINVEST ApS Rypebakken 42 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 13 56 99 83 Stiftet: 1. november 1989 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Bent Kilsgaard Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for B.J. EJENDOMSINVEST 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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.

Odense, den 4. december 2022

Direktion:

---

Bent Kilsgaard Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i B.J. EJENDOMSINVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for B.J. EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

Odense, den 4. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsejendomme

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 743 tkr. mod 994 tkr. sidste år.

Selskabet ledelse anser årets resultat 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. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>456.905</b>	<b>406.182</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		384.725	657.903
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>841.630</b>	<b>1.064.085</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	84.024	84.566
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.214	-1.370
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>924.440</b>	<b>1.147.281</b>
Skat af årets resultat.....	3	-181.377	-153.079
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>743.063</b>	<b>994.202</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		743.063	994.202
<b>I ALT</b> .....		<b>743.063</b>	<b>994.202</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		17.242.876	11.368.751
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>17.242.876</b>	<b>11.368.751</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.242.876</b>	<b>11.368.751</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	3.725.581
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>3.725.581</b>
Likvide beholdninger.....		7.769	61.569
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.769</b>	<b>3.787.150</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.250.645</b>	<b>15.155.901</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		14.264.699	13.521.637
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.464.699</b>	<b>13.721.637</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.072.286	1.009.531
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.072.286</b>	<b>1.009.531</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		118.622	107.548
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>118.622</b>	<b>107.548</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.500	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.282.145	0
Deposita.....		293.526	293.082
Periodeafgrænsningsposter.....		4.867	9.603
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.595.038</b>	<b>317.185</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.713.660</b>	<b>424.733</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.250.645</b>	<b>15.155.901</b>
Eventualposter mv.	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	200.000	13.521.636	13.721.636
Forslag til resultatdisponering.....		743.063	743.063
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>14.264.699</b>	<b>14.464.699</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	84.024	84.566	1
	<b>84.024</b>	<b>84.566</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	753	0	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	461	1.370	
	<b>1.214</b>	<b>1.370</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	118.622	107.548	3
Regulering af udskudt skat.....	62.755	45.531	
	<b>181.377</b>	<b>153.079</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	4
Kostpris 1. juli 2021.....		4.444.900	
Tilgang.....		5.489.401	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>9.934.301</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		6.923.850	
Årets værdireguleringer.....		384.725	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....</b>		<b>7.308.575</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>17.242.876</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2022.....		17.242.876	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		384.725	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**
*Dagsværdi for boligejendomme*

Selskabets investeringsejendomme omfatter boligudlejningsejendomme beliggende i Odense M. Ejendommene omfatter en ejendom med 9 lejemål og et parcelhus, som begge udlejes til private. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre 690 tkr., samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig leje på 936 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 246 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet på 4,0% (30.6.2021: 4,0%), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	118.622	0	0	107.548
	<b>118.622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107.548</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**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 BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

	2021/22	2020/21
<b>Medarbejderforhold</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

**7**

Selskabet ansatte består af direktion, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B.J. EJENDOMSINVEST ApS for 2021/22 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 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 omkostningerm der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 anskaffessummen 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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