



# **BWJ ejendomsinvest ApS**

**Kløvereng 21  
2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 28 48 79 32**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023

---

**Bo Weisel Jensen**  
dirigent



---

Lyngsø Allé 3, bygning A, 2970 Hørsholm  
+45 72108311 • ail@verumcura.dk • CVR: 43340646

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BWJ 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 22. maj 2023

### Direktion

Bo Weisel Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i BWJ ejendomsinvest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BWJ ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 22. maj 2023

Verum Cura  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 43 34 06 46

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33775

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BWJ ejendomsinvest ApS  
Kløvereng 21  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28 48 79 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. februar 2005

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Bo Weisel Jensen, direktør

### Revisor

Verum Cura  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Lyngsø Alle 3  
2970 Hørsholm

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består, i lighed med tidligere år, i at eje kapitalandele i øvrige virksomheder samt formueforvaltning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BWJ ejendomsinvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på inventar herunder kunstværker, som vurderes ikke at blive udsat for værdiforringelse.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	100 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Finansielle aktiver med et fast udløbstidspunkt, som ledelsen forventer at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier og unoterede kapitalandele.

Børsnoterede aktier måles til børskurs.

Andre værdipapirer og kapitalandele vedrører kapitalandele i unoteret kommanditselskaber. Den regnskabsmæssige værdi i de underliggende kommanditselskaber vedrører primært værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser og er i de underliggende kommanditselskaber indregnet til dagsværdi. Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af ejendomsfondene og forpligtigelserne kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på dagsværdisopgørelser fra ejendomsfondene, historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse.

Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Envidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages blandt andet ved opgørelsen af værdien af de underliggende investeringer i de udenlandske ejendomsfonde. Ved beregning af dagsværdi vil der på grund af valgte værdiansættelsesprincipper være usikkerhed forbundet hermed.

Andre værdipapirer og kapitalandele, i hvilke de underliggende aktiver og passiver måles til dagsværdi, er indregnet til indre værdi jf. seneste årsrapport for de underliggende selskaber samt efterfølgende cash call mv. Modtagne udlodninger fragår i værdien af kapitalandelen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, i hvilke de underliggende aktiver og passiver ikke pålideligt kan måles til dagsværdi, er indregnet til kostpris.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-75.922</b>	<b>-38.698</b>
Personaleomkostninger	1	0	-100.521
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-75.922</b>	<b>-139.219</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-57.345	169.204
Finansielle indtægter	2	54.230	41.190
Finansielle omkostninger	3	-1.430.179	-1.183.931
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.509.216</b>	<b>-1.112.756</b>
Skat af årets resultat	4	-6.183	-5.985
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.515.399</b>	<b>-1.118.741</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		600.000	455.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-57.345	169.204
Overført resultat		-2.058.054	-1.742.945
		<b>-1.515.399</b>	<b>-1.118.741</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	29.383	29.383
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>29.383</b>	<b>29.383</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	717.300	946.971
Andre tilgodehavender		0	63.746
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>717.300</b>	<b>1.010.717</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>746.683</b>	<b>1.040.100</b>
Andre tilgodehavender		169.213	6.179
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.213</b>	<b>6.179</b>
Værdipapirer	7	1.874.240	3.486.504
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.874.240</b>	<b>3.486.504</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>128.206</b>	<b>353.249</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.171.659</b>	<b>3.845.932</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.918.342</b>	<b>4.886.032</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		260.000	260.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		404.729	462.074
Overført resultat		1.633.224	3.691.278
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	455.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.897.953</u></b>	<b><u>4.868.352</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.375	8.375
Anden gæld		12.014	9.305
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.389</u></b>	<b><u>17.680</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.389</u></b>	<b><u>17.680</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>2.918.342</u></u></b>	<b><u><u>4.886.032</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	260.000	462.074	3.691.278	455.000	4.868.352
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-455.000	-455.000
Årets resultat	0	-57.345	-2.058.054	600.000	-1.515.399
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>260.000</b>	<b>404.729</b>	<b>1.633.224</b>	<b>600.000</b>	<b>2.897.953</b>



## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	100.000
Andre omkostninger til social sikring	0	521
	<b>0</b>	<b>100.521</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	54.230	41.190
	<b>54.230</b>	<b>41.190</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.430.179	1.183.931
	<b>1.430.179</b>	<b>1.183.931</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.183	5.985
	<b>6.183</b>	<b>5.985</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.
Kostpris 1. januar 2022	29.383
Kostpris 31. december 2022	29.383
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>29.383</b>

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2022	2021
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2022	313.603	1.015.919
Afgang i årets løb	-172.325	-702.315
Kostpris 31. december 2022	141.278	313.604
Værdireguleringer 1. januar 2022	633.367	292.869
Årets resultat	-57.345	340.498
Værdireguleringer 31. december 2022	576.022	633.367
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>717.300</b>	<b>946.971</b>

## Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
SPF III MP GP ApS	København	25%	165.713	7.353
SPF IV MP GP ApS	København	25%	75.126	2.037
SPF III Management Participation K/S	København	23%	1.179.095	-235.718
SPF IV Management Participation K/S	København	20%	1.940.480	-32.331
			2022	2021
			kr.	kr.

### 7 Oplysning om dagsværdi

#### Værdipapirer

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

-1.590.596	-1.183.223
------------	------------

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

1.874.238	3.486.504
-----------	-----------

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bo Weisel Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-035192213718

IP: 82.127.xxx.xxx

2023-05-24 17:31:14 UTC

NEM ID 

## Anders Jos Ilsøe

Registreret revisor

Serienummer: CVR:43340646-RID:60322754

IP: 92.241.xxx.xxx

2023-05-24 20:14:52 UTC

NEM ID 

## Bo Weisel Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-035192213718

IP: 82.127.xxx.xxx

2023-05-25 13:54:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TQW16-LGWEO-5WK66-400TT-2PE3K-KEEB2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>