


**BBJ - Hjortsø ApS**

**Gl. Skovvej 38  
4470 Svebølle**

**CVR-nr 28 89 29 26**

**ÅRSRAPPORT  
2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/3 2021



---

Dirigent (Underskrift)

*Bruno Jensen*

---

Dirigent (Blokbogstaver)



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Virksomhedsoplysninger mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

### **Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for BBJ - Hjortsø 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svebølle, den 11. marts 2021

### Direktion



Bruno Jensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i BBJ - Hjortsø ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BBJ - Hjortsø ApS for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Allerød, den 11. marts 2021

Nejstgaard & Vetlov

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr 12 86 86 93

Lars Hansen Larso  
Statsautoriseret revisor  
mne33697



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BBJ - Hjortsø ApS Gl. Skovvej 38 4470 Svebølle
	CVR-nr: 28 89 29 26 Stiftet: 1. juli 2005 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Bruno Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Revisor</b>	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning samt køb og salg af ejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2019/20 udviser et resultat på t.kr. 96.

Selskabet har i indeværende regnskabsår afhændet 12 ejendomme, hvorfor lejeindtægterne for året er faldet med omkring tkr. 1.000. Herudover har salget medført et realiseret regnskabsmæssigt tab på tkr. 1.216, der er indregnet under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Ledelsen anser årets driftsresultat for værende tilfredsstillende og som forventet ud fra ovenstående.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 56.110. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er solgt tre ejendomme i det nye regnskabår, disse tre ejendomme er værdisat til salgsprisen med fradrag af skønnede salgsomkostninger.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 3.349, jf. omtale heraf i regnskabets note.

Ledelsen forventer fortsat positive driftsresultater de kommende år.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for BBJ - Hjortsø ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BBJ Hjortsø Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Øvrig materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	5.846.655	6.883
Andre driftsindtægter	38.930	0
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-3.008.455	-2.766
Andre eksterne omkostninger	-356.357	-420
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.520.773</b>	<b>3.697</b>
1 Personaleomkostninger	-685.848	-637
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.799	-3
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.832.126</b>	<b>3.057</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-929.128	-443
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>902.998</b>	<b>2.614</b>
Andre finansielle indtægter	64.690	44
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.648	23
Andre finansielle omkostninger	-867.222	-1.016
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>123.114</b>	<b>1.665</b>
3 Skat af årets resultat	-27.366	-366
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>95.748</b>	<b>1.299</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	95.748	1.299
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>95.748</b>	<b>1.299</b>



**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2020 kr.	2019 tkr.
4 Investeringsejendomme	56.110.000	69.904
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.464	10
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>56.117.464</b>	<b>69.914</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>56.117.464</b>	<b>69.914</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	61.212	96
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.211.308	1.260
Andre tilgodehavender	3.793.107	3.391
Periodeafgrænsningsposter	116.836	164
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.182.463</b>	<b>4.911</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.394.393</b>	<b>5</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>7.576.856</b>	<b>4.916</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>63.694.320</b>	<b>74.830</b>



## Balance 30. september

### PASSIVER

Note	2020 kr.	2019 tkr.
Virksomhedskapital	328.000	328
Overført resultat	20.833.531	20.738
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>21.161.531</b>	<b>21.066</b>
Hensættelse til udskudt skat	419.827	590
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>419.827</b>	<b>590</b>
Gæld til realkreditinstitutter	37.772.323	47.029
Selskabsskat	355.198	484
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>38.127.521</b>	<b>47.513</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.077.748	2.318
Kreditinstitutter	0	873
Modtagne forudbetalinger fra kunder	126.941	135
Leverandører af varer og tjenesteydelser	163.030	168
Selskabsskat	196.988	587
Anden gæld	1.331.762	1.525
Periodeafgrænsningsposter	88.972	55
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.985.441</b>	<b>5.661</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)</b>	<b>42.112.962</b>	<b>53.174</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>63.694.320</b>	<b>74.830</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitaloppgørelse

Note	2020 kr.	2019 tkr.
Virksomhedskapital primo	328.000	328
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>328.000</b>	<b>328</b>
Overført resultat, primo	20.737.783	19.439
Årets resultat	95.748	1.299
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>20.833.531</b>	<b>20.738</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>21.161.531</b>	<b>21.066</b>





## Noter

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger	672.788	621
Andre omkostninger til social sikring	13.060	16
	<b>685.848</b>	<b>637</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.799	3
	<b>2.799</b>	<b>3</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	198.000	483
Regulering af udskudt skat	-170.634	-117
	<b>27.366</b>	<b>366</b>



## Noter

	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	64.545.549	63.815
Årets tilgang	52.750	0
Afgang	-14.572.251	0
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>50.026.048</b>	<b>63.815</b>
Værdireguleringer, primo	5.359.451	0
Årets værdireguleringer	724.501	0
<b>Værdireguleringer 30. september 2020</b>	<b>6.083.952</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2019	0	-53.552
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-2.799
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2020</b>	<b>0</b>	<b>-56.351</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>56.110.000</b>	<b>7.464</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 15 boligejendomme på i alt 7.066 m<sup>2</sup> beliggende på Vestsjælland.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkrav er fastsat til mellem 2,7%– 8,6 % (vægtet gennemsnit 6,06% - sidste regnskabsår 7,10%). Hver enkelt ejendoms afkastkrav er vurderet i forhold til ledelsens kendskab til nærområdet – herunder den demografiske sammensætning og aktuelle udvikling i de mindre byområder.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 3.349.

For alle boligejendomme er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 92-98% fortsættes i 2020/21 svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 688 kr./m<sup>2</sup>.



## Noter

	1/10 2019 Gæld i alt	30/9 2020 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	49.347.462	39.850.071	2.077.748	28.806.376
Selskabsskat	484.198	355.198	0	0
	<b>49.831.660</b>	<b>40.205.269</b>	<b>2.077.748</b>	<b>28.806.376</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab BBJ-Hjortsø Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2020 t.kr. xxx. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t. kr. 39.850, er der givet pant stort tkr. 49.644 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør tkr. 56.110.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter i øvrigt, er der tinglyst ejerpantebreve for t. kr. 4.500 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t. kr. 30.200.