



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. EJENDOMME ERHVERV 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**

	<b>Side</b>
<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. EJENDOMME ERHVERV ApS Rypebakken 42 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 34 62 85 05 Stiftet: 15. august 2012 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. EJENDOMME ERHVERV 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. EJENDOMME ERHVERV ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for B.J. EJENDOMME ERHVERV 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 formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat udgør 365 tkr. mod 270 tkr. sidste år.

Selskabets ledelse anser resultatet 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>271.902</b>	<b>239.650</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		271.000	188.694
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>542.902</b>	<b>428.344</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	753	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-75.352	-81.988
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>468.303</b>	<b>346.356</b>
Skat af årets resultat.....	3	-103.027	-76.072
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>365.276</b>	<b>270.284</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		365.276	270.284
<b>I ALT</b> .....		<b>365.276</b>	<b>270.284</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		4.791.000	4.520.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.791.000</b>	<b>4.520.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.791.000</b>	<b>4.520.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		40.753	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>40.753</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		922	31.588
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>41.675</b>	<b>31.588</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.832.675</b>	<b>4.551.588</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		1.201.037	835.761
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.281.037</b>	<b>915.761</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		480.958	390.362
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>480.958</b>	<b>390.362</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		12.431	3.710
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>12.431</b>	<b>3.710</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.956.799	3.110.930
Anden gæld.....		35.200	35.200
Deposita.....		56.250	56.250
Periodeafgrænsningsposter.....		0	29.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.058.249</b>	<b>3.241.755</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.070.680</b>	<b>3.245.465</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.832.675</b>	<b>4.551.588</b>
Eventualposter mv.	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	80.000	835.761	915.761
Forslag til resultatdisponering.....		365.276	365.276
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.201.037</b>	<b>1.281.037</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	753	0	1
	<b>753</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	75.160	81.044	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	192	944	
	<b>75.352</b>	<b>81.988</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.431	3.710	3
Regulering af udskudt skat.....	90.596	72.362	
	<b>103.027</b>	<b>76.072</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	4
Kostpris 1. juli 2021.....		4.119.033	
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>4.119.033</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		400.967	
Årets værdireguleringer.....		271.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....</b>		<b>671.967</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>4.791.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervsejendom	
Dagsværdi 30. juni 2022.....		4.791.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		271.000	

*Dagsværdi for erhvervsejendom*

Selskabets ejendom omfatter en erhvervsejendom på 949 m<sup>2</sup> beliggende i Odense NV. 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 240 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 282 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 42 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet på 5,0% (30.6.2021: 5,25), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen som industri og logistik, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>Note</b>
	<b>30/6 2022</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>30/6 2021</b>	
	<b>gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>gæld i alt</b>	
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	12.431	0	0	3.710	<b>5</b>
	<b>12.431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.710</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.

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

Selskabets ansatte består af direktion, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B.J. EJENDOMME ERHVERV 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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatter.

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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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