



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

BJ Invest 2013 ApS
Sørupvej 30
4684 Holmegaard

CVR-nr: 35 20 44 23

ÅRSRAPPORT
1. april 2020 - 31. marts 2021
(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/6 2021

Flemming Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/2021	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2020/2021	11
Anvendt regnskabspraksis	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BJ Invest 2013 ApS Sørupvej 30 4684 Holmegaard
	CVR-nr.: 35 20 44 23
Direktion	Flemming Bjerger Jensen
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Smedegade 8 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2020 - 31. marts 2021 for BJ Invest 2013 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 2. juni 2021

Direktion

Flemming Bjerger Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i BJ Invest 2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BJ Invest 2013 ApS for perioden 1. april 2020 - 31. marts 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Slagelse, den 2. juni 2021

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne17268

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og handel med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine aktiviteter i regnskabsåret og der forekommer ikke begivenheder af væsentlig betydning for årets resultat og økonomiske stilling.

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 549 mod et overskud året før på t.kr. 55. Resultatet betegnes af ledelsen for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. APRIL 2020 - 31. MARTS 2021

	2020/2021	2019/2020
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	67.528	127.618
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	669.903	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	737.431	127.618
Andre finansielle omkostninger	-42.339	-57.118
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	695.092	70.500
2 Skat af årets resultat	-146.476	-15.672
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	548.616	54.828
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	548.616	54.828
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	548.616	54.828
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. MARTS 2021

AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger	1.595.641	2.119.060
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	1.595.641	2.119.060
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	1.595.641	2.119.060
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	12.826	4.200
Andre tilgodehavender	4.000	3.000
Periodeafgrænsningsposter	2.381	12.880
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	19.207	20.080
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	540.977	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	560.184	20.080
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	2.155.825	2.139.140
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. MARTS 2021

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	81.000	81.000
Overført resultat	753.232	204.617
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	834.232	285.617
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	524	2.834
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	524	2.834
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	873.271	1.161.688
Deposita	43.200	53.000
	<hr/>	<hr/>
3 Langfristede gældsforpligtelser	916.471	1.214.688
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	38.556	46.217
Kreditinstitutter	0	246.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.439	19.998
Selskabsskat	142.786	13.642
Anden gæld	5.125	12.381
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	159.692	297.327
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	404.598	636.001
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	1.321.069	1.850.689
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	2.155.825	2.139.140
	<hr/>	<hr/>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	81.000	81.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	81.000	81.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	204.616	149.789
Årets resultat	548.616	54.828
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	753.232	204.617
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	834.232	285.617
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2020/2021	2019/2020
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	148.786	15.642
Ændring i udskudt skat	-2.310	30
	<u>146.476</u>	<u>15.672</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.207.905	911.827	38.556	736.564
Deposita	53.000	43.200	0	0
	<u>1.260.905</u>	<u>955.027</u>	<u>38.556</u>	<u>736.564</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 1.849.412 og med restgæld kr. 911.827 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/3 2021 kr. 1.595.641.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for BJ Invest 2013 ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Nyerhvervede ejendomme måles til kostpris, hvilken værdi skønnes at modsvare dagsværdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved salg af investeringsejendomme posteres fortjeneste eller tab i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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