



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

BJ Invest 2013 ApS
Sørupvej 30
4684 Holmegaard

CVR-nr: 35 20 44 23

Årsrapport
1. april 2022 - 31. marts 2023
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

Dirigent
Flemming Bjerge Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2022/2023	11
Anvendt regnskabspraksis	13

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 2022 - 31. marts 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 8. september 2023

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 2022 - 31. marts 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IES-BA 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 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 8. september 2023

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. 4 mod et overskud året før på t.kr. 45. 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 2022 - 31. MARTS 2023

	2022/2023	2021/2022
Bruttoresultat	60.348	92.214
Afskrivninger	-34.833	-12.813
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	25.515	79.401
Andre finansielle omkostninger	-20.610	-19.891
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	4.905	59.510
3 Skat af årets resultat	-1.159	-14.014
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	3.746	45.496
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.746	45.496
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	3.746	45.496
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. MARTS 2023

AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	1.731.659	1.731.658
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	161.104	155.937
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	1.892.763	1.887.595
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	1.892.763	1.887.595
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	542	2.091
Andre tilgodehavender	44.000	15.058
Periodeafgrænsningsposter	9.167	2.757
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	53.709	19.906
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	27.139	105.668
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	80.848	125.574
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	1.973.611	2.013.169
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. MARTS 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	81.000	81.000
Overført resultat	802.474	798.729
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	883.474	879.729
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	7.755	6.596
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	7.755	6.596
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	797.931	834.538
Deposita	50.900	55.700
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	848.831	890.238
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	37.915	38.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.944	21.704
Anden gæld	141	15.057
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	171.551	161.118
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	233.551	236.606
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	1.082.382	1.126.844
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	1.973.611	2.013.169
	<hr/>	<hr/>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	81.000	81.000
Virksomhedskapital ultimo	81.000	81.000
Overført resultat, primo	798.728	753.233
Årets resultat	3.746	45.496
Overført resultat ultimo	802.474	798.729
EGENKAPITAL	883.474	879.729

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 246, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 8-15%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for selskabets ejendom udtrykker ejendommens dagsværdi på balancedagen

2 Personaleomkostninger

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

	2022/2023	2021/2022
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	7.942
Ændring i udskudt skat	1.159	6.072
	<u>1.159</u>	<u>14.014</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	873.265	835.846	37.915	678.974
Deposita	55.700	50.900	0	0
	<u>928.965</u>	<u>886.746</u>	<u>37.915</u>	<u>678.974</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 1.849.412 og med restgæld kr. 835.846 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/03 2023 kr. 1.731.659.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for BJ Invest 2013 ApS for 2022/2023 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, investeringsejendommenes 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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	10 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

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

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

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Flemming Bjerger Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bjerger Jensen

Direktør

ID: 53f802c7-a916-48c2-839e-23f3abc80ee1

Tidspunkt for underskrift: 08-09-2023 kl.: 16:38:44

Underskrevet med MitID



Flemming Bjerger Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bjerger Jensen

Dirigent

ID: 53f802c7-a916-48c2-839e-23f3abc80ee1

Tidspunkt for underskrift: 08-09-2023 kl.: 16:38:44

Underskrevet med MitID



Torben Gudmundsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Gudmundsen

Revisor

ID: 72a50079-54e7-4148-93f9-b45c396009a0

Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 08:54:00

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: db4b51gZmhg250781074

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.