



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**BJ Invest 2013 ApS**  
**Sørupvej 30**  
**4684 Holmegaard**

CVR-nr: 35 20 44 23

---

**Årsrapport**  
**1. april 2023 - 31. marts 2024**  
(11. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

---

**Dirigent**  
**Flemming Bjerger Jensen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023/2024	11
Anvendt regnskabspraksis	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2023 - 31. marts 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2023 - 31. marts 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 30. juli 2024

**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 2023 - 31. marts 2024 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 (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 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 30. juli 2024

**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 normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. APRIL 2023 - 31. MARTS 2024**

	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>46.302</b>	<b>60.348</b>
Afskrivninger	0	-34.833
Andre driftsomkostninger	-46.104	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>198</b>	<b>25.515</b>
Andre finansielle omkostninger	-19.099	-20.610
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-18.901</b>	<b>4.905</b>
3 Skat af årets resultat	3.688	-1.159
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-15.213</b>	<b>3.746</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-15.213	3.746
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-15.213</b>	<b>3.746</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. MARTS 2024**

**AKTIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Grunde og bygninger	1.995.009	1.731.659
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	161.104
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.995.009</b>	<b>1.892.763</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.995.009</b>	<b>1.892.763</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	14.300	542
Andre tilgodehavender	38.448	44.000
Periodeafgrænsningsposter	6.886	9.167
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>59.634</b>	<b>53.709</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.687</b>	<b>27.139</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>61.321</b>	<b>80.848</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>2.056.330</u></b>	<b><u>1.973.611</u></b>



**BALANCE PR. 31. MARTS 2024**  
**PASSIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virksomhedskapital	81.000	81.000
Overført resultat	787.261	802.474
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>868.261</b>	<b>883.474</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	1.515	7.755
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.515</b>	<b>7.755</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	759.352	797.931
Deposita	65.900	50.900
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>825.252</b>	<b>848.831</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	39.017	37.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.558	23.944
Anden gæld	13.054	141
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	274.673	171.551
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>361.302</b>	<b>233.551</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>1.186.554</b>	<b>1.082.382</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.056.330</b>	<b>1.973.611</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virksomhedskapital primo	81.000	81.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>81.000</b>	<b>81.000</b>
Overført resultat, primo	802.474	798.728
Årets resultat	-15.213	3.746
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>787.261</b>	<b>802.474</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>868.261</b>	<b>883.474</b>

## 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.

	2023/2024	2022/2023
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	2.552	0
Ændring i udskudt skat	-6.240	1.159
	<u>-3.688</u>	<u>1.159</u>

**NOTER**

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	835.846	798.369	39.017	645.072
Deposita	50.900	65.900	0	0
	<u>886.746</u>	<u>864.269</u>	<u>39.017</u>	<u>645.072</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 1.849.412 og med restgæld kr. 798.369 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/3 2024 kr. 1.731.659.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for BJ Invest 2013 ApS for 2023/2024 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.

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, investeringsejendomens 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.

### **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 erhvervs ejendomme 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.

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.

## 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: 15-08-2024 kl.: 12:09:31  
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: 15-08-2024 kl.: 12:09:31  
Underskrevet med MitID



## Torben Gudmundsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Torben Gudmundsen  
Revisor  
ID: 72a50079-54e7-4148-93f9-b45c396009a0  
Tidspunkt for underskrift: 15-08-2024 kl.: 12:36:53  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0a1ffeYWxJU25202098

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](http://www.esignatur.dk).