



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kanalvej 1
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

B.J.O. EJENDOMME APS
KANALVEJ 11, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juni 2023

Sebastian Billum Jensen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	B.J.O. EJENDOMME ApS Kanalvej 11 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 35 86 69 65 Stiftet: 21. maj 2014 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Sebastian Billum-Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg
Pengeinstitut	Spar Nord Svendborg Lerchesvej 2 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for B.J.O. EJENDOMME 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 26. juni 2023

Direktion:

Sebastian Billum-Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i B.J.O. EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.J.O. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Faaborg, den 26. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens-Christian Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36190

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.301.953	2.623.177
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		212.078	-4.915.047
DRIFTSRESULTAT		2.514.031	-2.291.870
Andre finansielle indtægter.....		1.219	8.505
Andre finansielle omkostninger.....	1	-525.355	-256.843
RESULTAT FØR SKAT		1.989.895	-2.540.208
Skat af årets resultat.....	2	-437.757	562.427
ÅRETS RESULTAT		1.552.138	-1.977.781
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	14.500.000
Overført resultat.....		1.552.138	-16.477.781
I ALT		1.552.138	-1.977.781

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		21.212.078	21.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.212.078	21.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.212.078	21.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	20.562
Andre tilgodehavender.....		54.135	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	37.928
Periodeafgrænsningsposter.....		8.174	7.988
Tilgodehavender.....		62.309	66.478
Likvide beholdninger.....		0	359.032
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		62.309	425.510
AKTIVER.....		21.274.387	21.425.510
PASSIVER			
Selskabskapital.....		51.000	51.000
Overført overskud.....		2.964.963	1.412.825
Forslag til udbytte.....		0	14.500.000
EGENKAPITAL.....		3.015.963	15.963.825
Hensættelse til udskudt skat.....		1.537.579	1.403.708
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.537.579	1.403.708
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.078.043	2.503.592
Deposita og forudbetalt leje.....		1.070.391	1.030.129
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.148.434	3.533.721
Gæld til realkreditinstitutter.....		512.132	166.815
Gæld til pengeinstitutter.....		2.164.898	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		134.925	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.592	79.734
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	5	1.258.188	0
Selskabsskat.....		97.886	0
Anden gæld.....		359.790	277.707
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.572.411	524.256
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.720.845	4.057.977
PASSIVER.....		21.274.387	21.425.510
 Eventualposter mv.....	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 7		
 Medarbejderforhold.....	 8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	51.000	1.412.825	14.500.000	15.963.825
Forslag til resultatdisponering.....		1.552.138		1.552.138
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-14.500.000	-14.500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	51.000	2.964.963	0	3.015.963

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	51.938	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	473.417	256.843	
	525.355	256.843	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	303.886	424.072	2
Regulering af udskudt skat.....	133.871	-986.499	
	437.757	-562.427	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2022.....		16.550.630	
Kostpris 31. december 2022.....		16.550.630	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		4.449.370	
Årets værdireguleringer.....		212.078	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		4.661.448	
		21.212.078	
<p>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</p> <p>Investeringsejendomme består af 3 erhvervsjendomme. Den ene er beliggende i Odense, en anden i Holbæk og den tredje i Næstved. Alle ejendomme er fuldt udlejet på kontrakter til tredjemand.</p> <p>Dagsværdi af investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.</p> <p>Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.</p> <p>Investeringsejendommen i Odense er erhvervsjendom, som anvendes til kontor og butik. Der er anvendt et afkastkrav på 10,25%. Ejendommen er 100% udlejet og med en nuværende leje på i gennemsnit 1.780 kr./m².</p> <p>Investeringsejendomme beliggende i Holbæk og Næstved er erhvervsjendomme, som anvendes til industri og logistik. Der er anvendt et afkastkrav på 10-10,5%. Begge ejendomme er 100% udlejet og med en nuværende leje på i gennemsnit 500 kr./m².</p> <p>Det samlede driftsafkast for de 3 ejendomme vurderes at udgøre 2.140 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 710 kr., forventede årlige driftsomkostninger er inkl. vedligeholdelse på kr. 65 pr. m² samt en udlejningsprocent på 100 %</p> <p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>			
		Erhvervsudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022		21.212.078	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		212.078	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					3
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.590.175	512.132	8.989.357	2.670.407	
Deposita og forudbetalt leje.....	1.070.391	0	0	1.030.129	
	12.660.566	512.132	8.989.357	3.700.536	
Gæld, tilknyttede virksomheder					5
Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 11.590, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 21.212.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.690, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene på i alt TDKK 7.690 er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B.J.O. EJENDOMME ApS for 2022 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**Nettoresultat ejendomsdrift**

Nettoresultat af ejendomme omfatter huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendomme m.v.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

Bygninger..... x-x år x-x %
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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 kunne realiseres, 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.