

**BJN Ejendomme ApS**  
**Frederiksborggade 23, st. 4.**  
**1360 København K**  
**CVR-nr. 39 69 91 84**

**Årsrapport for 2022/23**  
**(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. november 2023

---

Jan Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	12
Balance pr. 30. juni 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for BJN 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. november 2023

### **Direktion**

Jan Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapital ejeren i BJN Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BJN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Taastrup, den 27. november 2023

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

BJN Ejendomme ApS  
Frederiksborggade 23, st. 4.  
1360 København K

CVR-nr.: 39 69 91 84

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 3. juli 2018

Hjemsted: København

### **Direktion**

Jan Nielsen

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 418.071, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.899.307.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for BJN Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Brugsretter til lejemål måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Brugsretterne afskrives over ejendommens brugstid, dog maksimalt 20 år. Scrapværdien er vurderet til 75%.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.768.827</b>	<b>1.666</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-331.698	-332
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.437.129</b>	<b>1.334</b>
Finansielle indtægter	2	43.478	12
Finansielle omkostninger	3	-944.638	-695
<b>Resultat før skat</b>		<b>535.969</b>	<b>651</b>
Skat af årets resultat	4	-117.898	-143
<b>Årets resultat</b>		<b>418.071</b>	<b>508</b>
Overført resultat		418.071	508
		<b>418.071</b>	<b>508</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Erhvervede brugsretter til lejemål		24.905.048	25.237
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>24.905.048</b>	<b>25.237</b>
Udskudte skatteaktiver		358.776	287
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>358.776</b>	<b>287</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.263.824</b>	<b>25.524</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		114.600	61
Andre tilgodehavender		1.083.394	892
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.197.994</b>	<b>953</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.666.324</b>	<b>356</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.864.318</b>	<b>1.309</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>28.128.142</b>	<b>26.833</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		1.849.307	1.431
<b>Egenkapital</b>		<b>1.899.307</b>	<b>1.481</b>
Banker		0	6.306
Deposita		1.553.572	1.421
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.553.572</b>	<b>7.727</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	536
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.902
Skyldigt sambeskatningsbidrag		189.464	216
Anden gæld		24.465.094	12.950
Periodeafgrænsningsposter		20.705	21
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.675.263</b>	<b>17.625</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>26.228.835</b>	<b>25.352</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>28.128.142</b>	<b>26.833</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	1.431.236	1.481.236
Årets resultat	0	418.071	418.071
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>1.849.307</b>	<b>1.899.307</b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	<u>331.698</u>	<u>332</u>
	<b><u>331.698</u></b>	<b><u>332</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>43.478</u>	<u>12</u>
	<b><u>43.478</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>944.638</u>	<u>695</u>
	<b><u>944.638</u></b>	<b><u>695</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	189.464	216
Årets udskudte skat	<u>-71.566</u>	<u>-73</u>
	<b><u>117.898</u></b>	<b><u>143</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede brugsretter til lejemål
Kostpris 1. juli 2022	26.535.900
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>26.535.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	1.299.154
Årets afskrivninger	<u>331.698</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>1.630.852</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u><u>24.905.048</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	6.842.275	0	0	0
Deposita	<u>1.420.479</u>	<u>1.553.572</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>8.262.754</u></u></b>	<b><u><u>1.553.572</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JN Holding Faxse ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

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.

## Jan Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Nielsen

Direktør

ID: 74849b05-9de5-444f-8078-23156e0a6d21

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 04:40:25

Underskrevet med MitID



## Martin Santino Lo Turco

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Santino Lo Turco

Statsautoriseret revisor

ID: 436928da-72d8-4cee-89f0-f87b913bb433

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 06:08:10

Underskrevet med MitID



## Jan Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Nielsen

Dirigent

ID: 74849b05-9de5-444f-8078-23156e0a6d21

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 18:11:31

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 41deceKHUnq251285355

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).