



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BJ EJENDOM, HOLDING & INVEST APS**  
**C/O BRIAN JOHANSEN, RANDERSGADE 11 1. TV., 2100 KØBENHAVN Ø**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juli 2023

---

Brian Johansen

**CVR-NR. 39 88 96 25**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BJ EJENDOM, HOLDING & INVEST ApS c/o Brian Johansen, Randersgade 11 1. tv. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 39 88 96 25
	Stiftet: 24. september 2018
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Brian Johansen

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BJ EJENDOM, HOLDING & INVEST 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juli 2023

Direktion:

---

Brian Johansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i BJ EJENDOM, HOLDING & INVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BJ EJENDOM, HOLDING & INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 17. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -33.969 mod DKK 91.565 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.012.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen i regnskabsåret. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening i form af udbytte fra kapitalandele.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### 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.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-18.040</b>	<b>-22.813</b>
Indtægter af andre kapitalandele.....		15.538	112.986
Andre finansielle indtægter.....		0	5.672
Andre finansielle omkostninger.....		-31.467	-4.280
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-33.969</b>	<b>91.565</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-33.969</b>	<b>91.565</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	114.400
Overført resultat.....		-33.969	-22.835
<b>I ALT</b> .....		<b>-33.969</b>	<b>91.565</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.632.222	0
Andre værdipapirer.....		0	12.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.632.222</b>	<b>12.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.632.222</b>	<b>12.500</b>
Andre tilgodehavender.....		95	95
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>95</b>	<b>95</b>
Likvide beholdninger.....		155.442	233.637
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>155.537</b>	<b>233.732</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.787.759</b>	<b>246.232</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-29.988	3.982
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	114.400
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>10.012</b>	<b>158.382</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.483.500	0
Mellemregning kapitalejer.....		126.246	70.350
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.609.746</b>	<b>70.350</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		150.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.501	5.000
Anden gæld.....		12.500	12.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>168.001</b>	<b>17.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.777.747</b>	<b>87.850</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.787.759</b>	<b>246.232</b>
 Forudsætninger for fortsat drift	 4		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	3.981	114.400	158.381
Forslag til resultatdisponering.....		-33.969		-33.969
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-114.400	-114.400
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-29.988</b>	<b>0</b>	<b>10.012</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1

**Finansielle anlægsaktiver**

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	2
Kostpris 1. januar 2022.....	0	12.500	
Tilgang.....	1.632.222	0	
Afgang.....	0	-12.500	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>1.632.222</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>1.632.222</b>	<b>0</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	3
Gæld til pengeinstitutter.....	1.633.500	150.000	0	0	
Mellemregning kapitalejer.....	126.246	0	126.246	70.350	
	<b>1.759.746</b>	<b>150.000</b>	<b>126.246</b>	<b>70.350</b>	

**Forudsætninger for fortsat drift**

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -33.969 mod DKK 91.565 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.012.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen i regnskabsåret.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning for fortsat drift. Selskabet har ikke opnået det forventede afkast fra kapitalandelene i 2022, hvilket skyldes en nedgang i ejendomsmæglerbranchen, hvoraf kapitalandelen har aktivitet. For 2023 ses igen en stigning i ejendomsmarkedet og derfor forventes der afkast allerede fra 2023.

4

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BJ EJENDOM, HOLDING & INVEST 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Indtægter af andre værdipapirer

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **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 acontoskatter.

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 i egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.