

## **BJ. Ejd. Udlejning ApS**

Havneholmen 74, 3, th,  
1561 København V

CVR-nr. 43373080

## **Årsrapport for 2022**

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-05-2023

---

Hans Bent Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for BJ. Ejd. Udlejning 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17-05-2023

### **Direktion**

Hans Bent Jørgensen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i BJ. Ejd. Udlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BJ. Ejd. Udlejning ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 opstilling 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.

Helsingør, den 17-05-2023

**Osmark ApS | statsautoriseret revisor**

CVR-nr. 27135730

Johnny Osmark

Statsautoriseret revisor

mne9542

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden** BJ. Ejd. Udlejning ApS  
Havneholmen 74, 3, th,  
1561 København V

E-mail bjonak@c.dk  
CVR-nr. 43373080  
Stiftelsesdato 22-06-2022  
Regnskabsår 01-01-2022 - 31-12-2022

**Direktion** Hans Bent Jørgensen

**Revisor** Osmark ApS | statsautoriseret revisor  
Allégade 10 D  
3000 Helsingør

Telefon 24460244  
E-mail jbo@oppartnere.dk  
CVR-nr. 27135730

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJ. Ejd. Udlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2022 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 forpligtelser 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægt

Lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, og til administration.

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70%

Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

### Anden gæld

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>102.809</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.640
<b>Driftsresultat</b>		<b>86.169</b>
Finansielle omkostninger		-25.045
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.124</b>
Skat af årets resultat	1	-13.528
<b>Årets resultat</b>		<b>47.596</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		70.000
Overført resultat		-22.404
<b>Resultatdisponering</b>		<b>47.596</b>



**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	2	<u>3.361.360</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.361.360</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>3.361.360</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>61.030</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>61.030</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>3.422.390</b></u>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overkurs ved emission		1.319.434
Overført resultat		-22.404
Udbytte for regnskabsåret		70.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.407.030</b>
Hensættelser til udskudt skat		161.970
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>161.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.743.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.743.314</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.026
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		17.189
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		861
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>110.076</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.853.390</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.422.390</b>
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	4	
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	5	

## Noter

2022

**1. Skat af årets resultat**

	2022
Årets aktuelle skat	17.189
Regulering udskudt skat	-3.661
	<u>13.528</u>

**2. Grunde og bygninger**

	2022
Anskaffelsessum	3.378.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>3.378.000</u>
Årets afskrivninger	-16.640
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-16.640</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>3.361.360</u>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.743.314	118.420	1.151.214
	<u>1.743.314</u>	<u>118.420</u>	<u>1.151.214</u>

**4. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Selskabet har stillet pant i virksomhedens grund og bygning. Pantsætningens samlede omfang er nom. kr. 1.743.314. De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 3.361.360.

**5. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf. Selskabets eneste aktivitet er udlejning af ejerlejligheden beliggende Nygade 1B, 4900 Nakskov.