

## BJ. Ejd. Udlejning ApS

Havneholmen 74, 3, th,  
1561 København V

CVR-nr. 43373080

## Årsrapport for 2023

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-02-2024

---

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 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18-02-2024

### **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 01-01-2023 - 31-12-2023 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 18-02-2024

**Osmark ApS | statsautoriseret revisor**

CVR-nr. 27135730

Johnny Osmark  
Statsautoriseret revisor  
mne9542

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BJ. Ejd. Udlejning ApS Havneholmen 74, 3, th, 1561 København V
E-mail	bjonak@c.dk
CVR-nr.	43373080
Stiftelsesdato	22-06-2022
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Hans Bent Jørgensen
<b>Revisor</b>	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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### 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 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.

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

Lejeindtægten 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 administration.

### Afdrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger 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.

### 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.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## 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.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række 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 er således målt til nominel restgæld

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>255.920</b>	<b>102.809</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.640	-16.640
<b>Driftsresultat</b>		<b>239.280</b>	<b>86.169</b>
Finansielle omkostninger		-82.599	-25.045
<b>Resultat før skat</b>		<b>156.681</b>	<b>61.124</b>
Skat af årets resultat	1	-42.840	-13.528
<b>Årets resultat</b>		<b>113.841</b>	<b>47.596</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	70.000
Overført resultat		63.841	-22.404
<b>Resultatdisponering</b>		<b>113.841</b>	<b>47.596</b>



**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	3.344.720	3.361.360
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.344.720</b>	<b>3.361.360</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.344.720</b>	<b>3.361.360</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.588</b>	<b>61.030</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.588</b>	<b>61.030</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.408.308</b>	<b>3.422.390</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		1.319.434	1.319.434
Overført resultat		41.437	-22.404
Udbytte for regnskabsåret		50.000	70.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.450.871</b>	<b>1.407.030</b>
Hensættelser til udskudt skat		158.309	161.970
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>158.309</b>	<b>161.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.651.793	1.743.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.651.793</b>	<b>1.743.314</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	92.026
Gæld til tilknyttede virksomheder		70.000	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		40.408	17.189
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.927	861
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>147.335</b>	<b>110.076</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.799.128</b>	<b>1.853.390</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.408.308</b>	<b>3.422.390</b>
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	4		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	5		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets aktuelle skat	38.742	17.189
Regulering skat tidligere år	7.759	0
Regulering udskudt skat	-3.661	-3.661
	<b>42.840</b>	<b>13.528</b>

**2. Grunde og bygninger**

	2023	2022
Kostpris primo	3.378.000	3.378.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.378.000</b>	<b>3.378.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-16.640	0
Årets afskrivninger	-16.640	-16.640
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-33.280</b>	<b>-16.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.344.720</b>	<b>3.361.360</b>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.651.793	90.000	1.061.200
	<b>1.651.793</b>	<b>90.000</b>	<b>1.061.200</b>

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

Selskabet har stillet pant i virksomhedens grund og bygning. Pantsætningens samlede omfang er nom. kr. 1.651.793. De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 3.344.720..

**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

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

