

# EJENDOMSSELSKABET BJERGGADE 22 ApS

Bjerggade 22, 4600 Køge  
CVR-nr. 27 27 16 42

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 8. september 2025

---

Jørn Rasmussen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00  
Silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET BJERGGADE 22 ApS  
Bjerggade 22  
4600 Køge

CVR-nr.: 27 27 16 42  
Stiftet: 21. juli 2003  
Kommune: Køge  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Jørn Frigast Rasmussen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 34  
8600 Silkeborg

**Pengeinstitut** Sparekassen Kronjylland  
Søndre Alle 9  
4600 Køge

**Advokat** ARGUMENT advokatfirma  
Aalborgvej 57  
9520 Skørping

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for EJENDOMSSELSKABET BJERGGADE 22 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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.

Køge, den 3. september 2025

Direktion:

---

Jørn Frigast Rasmussen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET BJERGGADE 22 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET BJERGGADE 22 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

Silkeborg, den 3. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter drift og udlejning af udlejningsejendomme samt drift af murervirksomhed.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.290.015</b>	<b>1.074.895</b>
Personaleomkostninger	1	-180.271	-15.030
Af- og nedskrivninger		-157.366	-157.366
<b>Driftsresultat</b>		<b>952.378</b>	<b>902.499</b>
Andre finansielle indtægter		141.431	715.583
Øvrige finansielle omkostninger	2	-98.974	-181.684
<b>Resultat før skat</b>		<b>994.835</b>	<b>1.436.398</b>
Skat af årets resultat	3	-328.421	-332.696
<b>Årets resultat</b>		<b>666.414</b>	<b>1.103.702</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		666.414	1.103.702
<b>I alt</b>		<b>666.414</b>	<b>1.103.702</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		15.403.424	15.532.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.573	60.763
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>15.435.997</b>	<b>15.593.363</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.435.997</b>	<b>15.593.363</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg		246.338	0
Udskudt skatteaktiv		640.129	738.205
Periodeafgrænsningsposter		0	9.050
<b>Tilgodehavender</b>		<b>886.467</b>	<b>747.255</b>
Andre værdipapirer		0	10.033.245
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>10.033.245</b>
Likvider		510.720	1.487.081
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.397.187</b>	<b>12.267.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.833.184</b>	<b>27.860.944</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført overskud		9.309.562	8.643.148
<b>Egenkapital</b>		<b>9.809.562</b>	<b>9.143.148</b>
Selskabsskat		230.345	330.190
Langfristede gældsforpligtelser	5	230.345	330.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.657	0
Gæld til tilknyttede selskaber		5.662.228	17.356.934
Selskabsskat		330.190	229.645
Anden gæld		674.414	709.458
Periodeafgrænsningsposter		50.788	91.569
Kortfristede gældsforpligtelser		6.793.277	18.387.606
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.023.622</b>	<b>18.717.796</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.833.184</b>	<b>27.860.944</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	8.643.148	9.143.148
Forslag til resultatdisponering		666.414	666.414
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>9.309.562</b>	<b>9.809.562</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	179.967	15.030
Andre omkostninger til social sikring	304	0
	<b>180.271</b>	<b>15.030</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	91.317	173.568
Finansielle omkostninger i øvrigt	7.657	8.116
	<b>98.974</b>	<b>181.684</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	230.345	343.468
Regulering af udskudt skat	98.076	-10.772
	<b>328.421</b>	<b>332.696</b>

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2024	19.935.068	237.774
Kostpris 30. juni 2025	<b>19.935.068</b>	<b>237.774</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	4.402.468	177.011
Årets afskrivninger	129.176	28.190
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<b>4.531.644</b>	<b>205.201</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>15.403.424</b>	<b>32.573</b>

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
<b>5   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Selskabsskat	560.535	330.190	0	559.835
	<b>560.535</b>	<b>330.190</b>	<b>0</b>	<b>559.835</b>

## Noter

### **6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

#### **Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jørn R. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET BJERGGADE 22 ApS for 2024/25 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

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 af årets resultat

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 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	0-75 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

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.

### 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.