

# **BJN Ejendomme ApS**

Frederiksborggade 23, st. 4, 1360 København K

CVR-nr. 39 69 91 84

## **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

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

---

Jan Nielsen  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for BJN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2025/26 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. december 2025

### Direktion

Jan Nielsen  
Adm. direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejeren i BJN Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BJN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Taastrup, den 8. december 2025

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor  
mne35467

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 39 69 91 84  
Stiftet: 3. juli 2018  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
7. regnskabsår

**Direktion**

Jan Nielsen, Adm. direktør

**Revision**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

**Modervirksomhed**

JN Holding Faxe ApS

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.837.035 kr. mod 1.913.332 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -463.288 kr. mod 457.153 kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BJN Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører 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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af andelsboliglejemål samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende andelsboliglejemål indeholder omkostninger vedrørende drift af lejemålene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, boligafgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Brugsretter til lejemål

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%.

Fortjeneste og tab ved salg af brugsretter opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.837.035</b>	<b>1.913.332</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-331.698	-331.699
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.505.337</b>	<b>1.581.633</b>
Andre finansielle indtægter	16.376	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.115.686	-995.560
<b>Resultat før skat</b>	<b>-593.973</b>	<b>586.073</b>
3 Skat af årets resultat	130.685	-128.920
<b>Årets resultat</b>	<b>-463.288</b>	<b>457.153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	457.153
Disponeret fra overført resultat	-463.288	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-463.288</b>	<b>457.153</b>

## Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2025	2024
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Erhvervede brugsretter til lejemål	24.241.651	24.573.349
Immaterielle anlægsaktiver i alt	24.241.651	24.573.349
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.241.651</b>	<b>24.573.349</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	146.748	133.155
Udskudte skatteaktiver	562.435	431.750
Tilgodehavende selskabsskat	2.310	0
Andre tilgodehavender	178.325	558.297
Tilgodehavender i alt	889.818	1.123.202
Likvide beholdninger	1.581.870	5.506.001
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.471.688</b>	<b>6.629.203</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.713.339</b>	<b>31.202.552</b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.843.173	2.306.461
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.893.173</b>	<b>2.356.461</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	1.591.597	1.570.346
Anden gæld	22.221.342	26.627.340
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.812.939	28.197.686
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	201.894
Anden gæld	1.007.227	425.806
Periodeafgrænsningsposter	0	20.705
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.007.227	648.405
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.820.166</b>	<b>28.846.091</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.713.339</b>	<b>31.202.552</b>

- 1 Medarbejderforhold
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	2.306.461	2.356.461
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-463.288</u>	<u>-463.288</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>1.843.173</u></b>	<b><u>1.893.173</u></b>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>		
<b>1. Medarbejderforhold</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
Selskabet har ikke ansatte udover direktøren, som ikke har været aflønnet i året.				
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	<u>2.115.686</u>	<u>995.560</u>		
	<b><u>2.115.686</u></b>	<b><u>995.560</u></b>		
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	0	201.894		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-130.685</u>	<u>-72.974</u>		
	<b><u>-130.685</u></b>	<b><u>128.920</u></b>		
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>		
<b>4. Erhvervede brugsretter til lejemål</b>				
Kostpris 1. juli 2024	26.535.900	26.535.900		
Tilgang i årets løb	0	0		
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>26.535.900</u></b>	<b><u>26.535.900</u></b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-1.962.551	-1.630.852		
Årets afskrivninger	<u>-331.698</u>	<u>-331.699</u>		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025</b>	<b><u>-2.294.249</u></b>	<b><u>-1.962.551</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>24.241.651</u></b>	<b><u>24.573.349</u></b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<b><u>30/6 2025</u></b>	<b><u>fristet gæld</u></b>	<b><u>30/6 2025</u></b>	<b><u>efter 5 år</u></b>
Deposita	1.591.597	0	1.591.597	0
Anden gæld	<u>22.221.342</u>	<u>0</u>	<u>22.221.342</u>	<u>0</u>
	<b><u>23.812.939</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>23.812.939</u></b>	<b><u>0</u></b>

**6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JN Holding Faxe ApS, CVR-nr. 39692392, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.