



# RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3  
2630 Taastrup  
T + 45 43 99 92 92  
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk  
www.rsm.dk

**BJN Ejendomme ApS**  
**Frederiksborggade 23, st. 4.**  
**1360 København K**  
**CVR-nr. 39 69 91 84**  
**Årsrapport for 2023/24**  
**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. november 2024

---

Jan Nielsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	11
Balance pr. 30. juni 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for BJN Ejendomme 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. november 2024

### **Direktion**

Jan Nielsen

## **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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 for 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **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.

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Taastrup, den 12. november 2024

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

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 3. juli 2018

Hjemsted: København

### **Direktion**

Jan Nielsen

### **Revisor**

RSM Danmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 457.153, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 2.356.460.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJN Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

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%.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netto-realiseringsværdi.

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**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/2024 DKK	2022/2023 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.913.332</b>	<b>1.769</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-331.699</u>	<u>-332</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.581.633</b>	<b>1.437</b>
Finansielle indtægter	2	0	43
Finansielle omkostninger	3	<u>-995.560</u>	<u>-945</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>586.073</b>	<b>535</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-128.920</u>	<u>-117</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>457.153</u></b>	<b><u>418</u></b>
Overført resultat		<u>457.153</u>	<u>418</u>
		<b><u>457.153</u></b>	<b><u>418</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Erhvervede brugsretter til lejemål		24.573.349	24.905
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>24.573.349</b>	<b>24.905</b>
Udskudte skatteaktiver		431.750	359
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>431.750</b>	<b>359</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.005.099</b>	<b>25.264</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		133.155	115
Andre tilgodehavender		558.297	1.084
<b>Tilgodehavender</b>		<b>691.452</b>	<b>1.199</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.506.001</b>	<b>1.666</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.197.453</b>	<b>2.865</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>31.202.552</b>	<b>28.129</b>

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		2.306.460	1.849
<b>Egenkapital</b>		<b>2.356.460</b>	<b>1.899</b>
Deposita		1.570.346	1.553
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.570.346</b>	<b>1.553</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag		201.894	189
Anden gæld		27.053.147	24.467
Periodeafgrænsningsposter		20.705	21
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.275.746</b>	<b>24.677</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.846.092</b>	<b>26.230</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>31.202.552</b>	<b>28.129</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	1.849.307	1.899.307
Årets resultat	0	457.153	457.153
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>2.306.460</b>	<b>2.356.460</b>

Noter til årsrapporten

	2023/2024 DKK	2022/2023 TDKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	331.699	332
	<b>331.699</b>	<b>332</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	43
	<b>0</b>	<b>43</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	995.560	945
	<b>995.560</b>	<b>945</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	201.894	189
Årets udskudte skat	-72.974	-72
	<b>128.920</b>	<b>117</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede brugsretter til lejemål
Kostpris 1. juli 2023	26.535.900
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni 2024	<u>26.535.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	1.630.852
Årets afskrivninger	331.699
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	<u>1.962.551</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b><u><u>24.573.349</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	<u>1.553.572</u>	<u>1.570.346</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>1.553.572</u></u></b>	<b><u><u>1.570.346</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JN Holding Faxø ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Jan Nielsen**

**Direktør**

Serienummer: 74849b05-9de5-444f-8078-23156e0a6d21

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-11-14 15:22:49 UTC



**Martin Santino Lo Turco**

**RSM DANMARK STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
25492145**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: e38e216a-0f99-4cbb-afcc-42f09e5bc018

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-11-14 15:36:10 UTC



**Jan Nielsen**

**Dirigent**

Serienummer: 74849b05-9de5-444f-8078-23156e0a6d21

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-11-20 16:58:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: POOME-ALZYI-VNDFD-INJD5-WH02U-BM0IT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**