

B. & E. J. Ejendomme ApS

Grøns gade 4, 7500 Holstebro

CVR-nr. 32 94 53 25

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2022.

Bjarne Jeppesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for B. & E. J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 8. december 2022

Direktion

Erik Sandal Jeppesen

Bjarne Jeppesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i B. & E. J. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B. & E. J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Holstebro, den 8. december 2022

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	B. & E. J. Ejendomme ApS Grønsgade 4 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 32 94 53 25
	Stiftet: 19. maj 2010
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 13. regnskabsår
Direktion	Erik Sandal Jeppesen Bjarne Jeppesen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	B.J. Holding, Holstebro ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje fast ejendom med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 491 t.kr. mod et overskud sidste år på 466 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.268 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 26,9 % af de samlede aktiver på 8.425 t.kr., hvilket er en stigning på 5,8 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	675.239	651.413
2 Finansielle omkostninger	-45.142	-53.715
Resultat før skat	630.097	597.698
Skat af årets resultat	-138.626	-131.476
Årets resultat	491.471	466.222
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	491.471	466.222
Disponeret i alt	491.471	466.222

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>8.425.000</u>	<u>8.425.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.425.000</u>	<u>8.425.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.425.000</u>	<u>8.425.000</u>
	Aktiver i alt	<u>8.425.000</u>	<u>8.425.000</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.142.705	1.651.234
	Egenkapital i alt	2.267.705	1.776.234
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.566.017	1.493.875
	Hensatte forpligtelser i alt	1.566.017	1.493.875
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitut	3.233.867	3.999.273
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.233.867	3.999.273
5	Kortfristet del af langfristet gæld	765.000	765.000
	Gæld til pengeinstitut	389.561	79.895
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.388	17.700
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.534	3.322
	Selskabsskat	125.818	59.334
	Anden gæld	46.110	230.367
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.357.411	1.155.618
	Gældsforpligtelser i alt	4.591.278	5.154.891
	Passiver i alt	8.425.000	8.425.000
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	1.185.012	2.800.000	4.110.012
Udloddet udbytte	0	0	-2.800.000	-2.800.000
Overført via resultatdisponering	0	466.222	0	466.222
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	1.651.234	0	1.776.234
Overført via resultatdisponering	0	491.471	0	491.471
	125.000	2.142.705	0	2.267.705

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	212	127
Andre finansielle omkostninger	44.930	53.588
	45.142	53.715
	30/9 2022	30/9 2021
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober	9.287.060	9.287.060
Kostpris 30. september	9.287.060	9.287.060
Regulering til dagsværdi 1. oktober	-862.060	-862.060
Regulering til dagsværdi 30. september	-862.060	-862.060
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.425.000	8.425.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,95
------------------------------------	------

Noter

3. Investeringssejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringssejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,45	7.926.000	8.425.000	-499.000
7,45	8.990.000	8.425.000	565.000
		<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitut			
Gæld til realkreditinstitut i alt		3.998.867	4.764.273
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-765.000</u>	<u>-765.000</u>
		3.233.867	3.999.273
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>655.000</u>	<u>926.000</u>
5. Kortfristet del af langfristet gæld			
Kortfristet del af prioritetsgæld		<u>765.000</u>	<u>765.000</u>
		765.000	765.000
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.999 t.kr., er der givet pant i investeringssejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 8.425 t.kr.			

Noter

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 48 t.kr. vedrørende skattemæssige tab, der ikke er indregnet i balancen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B.J. Holding, Holstebro ApS, CVR-nr. 26 54 15 22, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B. & E. J. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter B. & E. J. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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