

B. & E. J. Ejendomme ApS

Grøns gade 4, 7500 Holstebro

CVR-nr. 32 94 53 25

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2025.

Bjarne Jeppesen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 45 92 23 91

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Kundenr.
6595

B. & E. J. Ejendomme ApS · Årsrapport for 2024/25

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 11. december 2025

Direktion

Erik Sandal Jeppesen

Bjarne Jeppesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for B. & E. J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 opstillingen 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.

Holstebro, den 11. december 2025

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer P/S
CVR-nr. 45 92 23 91

Hans Madsen

statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet

B. & E. J. Ejendomme ApS
Grønsøgade 4
7500 Holstebro

CVR-nr.: 32 94 53 25
Stiftet: 19. maj 2010
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
16. regnskabsår

Direktion

Erik Sandal Jeppesen
Bjarne Jeppesen

Revisor

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer P/S

Modervirksomhed

B.J. Holding, Holstebro ApS

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet indregner investeringsejendom til dagsværdi. Som følge af, at dagsværdien fastsættes på baggrund af skøn, er der en vis usikkerhed forbundet med den indregnede dagsværdi af investeringsejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Den forventede udvikling

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	473.177	673.089
Værdiregulering af investeringsejendom	-2.995.000	-725.000
Resultat før finansielle poster	-2.521.823	-51.911
Finansielle indtægter	10.870	0
3 Finansielle omkostninger	-120.465	-72.361
Resultat før skat	-2.631.418	-124.272
Skat af årets resultat	578.905	27.339
Årets resultat	-2.052.513	-96.933
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.052.513	-96.933
Disponeret i alt	-2.052.513	-96.933

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendom	4.705.000	7.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.705.000</u>	<u>7.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.705.000</u>	<u>7.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.000	0
Andre tilgodehavender	<u>4</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>30.004</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>30.004</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>4.735.004</u>	<u>7.700.000</u>

Balance 30. september
Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	507.059	2.559.572
Egenkapital i alt	632.059	2.684.572
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	852.393	1.501.786
Hensatte forpligtelser i alt	852.393	1.501.786
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitut	0	1.701.485
6 Gæld til pengeinstitutter	2.167.437	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.167.437	1.701.485
7 Kortfristet del af langfristet gæld	600.000	766.000
Gæld til pengeinstitut	0	669.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.061	17.700
Gæld til tilknyttet virksomhed	253.051	138.673
Selskabsskat	179.520	181.808
Anden gæld	27.483	38.569
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.083.115	1.812.157
Gældsforpligtelser i alt	3.250.552	3.513.642
Passiver i alt	4.735.004	7.700.000

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Medarbejderforhold
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	2.656.505	2.781.505
Overført via resultatdisponering	0	-96.933	-96.933
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	2.559.572	2.684.572
Overført via resultatdisponering	0	-2.052.513	-2.052.513
	125.000	507.059	632.059

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet indregner investeringsejendom til dagsværdi. Som følge af, at dagsværdien fastsættes på baggrund af skøn, er der en vis usikkerhed forbundet med den indregnede dagsværdi af investeringsejendom.

2. Medarbejderforhold

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	11.602	9.098
Andre finansielle omkostninger	<u>108.863</u>	<u>63.263</u>
	<u>120.465</u>	<u>72.361</u>

4. Investeringsejendom

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Kostpris 1. oktober	<u>9.287.060</u>	<u>9.287.060</u>
Kostpris 30. september	<u>9.287.060</u>	<u>9.287.060</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	-1.587.060	-862.060
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.995.000</u>	<u>-725.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>-4.582.060</u>	<u>-1.587.060</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>4.705.000</u>	<u>7.700.000</u>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

4. Investeringsjendom (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, Holstebro	7,65	8,00

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommen udgør 5.800 t.kr. pr. 30. september 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 288 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 329 t.kr.

5. Gæld til realkreditinstitut

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Gæld til realkreditinstitut i alt	0	2.467.485
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-766.000</u>
	0	1.701.485
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>419.000</u>

6. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	2.767.437	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-600.000</u>	<u>0</u>
	2.167.437	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Kortfristet del af langfristet gæld

Kortfristet del af bankgæld	600.000	0
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>766.000</u>
	600.000	766.000

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendom
Dagsværdi 30. september	<u>4.705.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.995.000</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden udgør pr. 30. september 2025 i alt 2.767 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendom.

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 administrations-selskab 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 kil-deskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat frem-går af årsregnskabet for administrations-selskabet.

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

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, omkostningerne vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendommen til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Investeringsjendom

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

Investeringsjendommen måles til en skønnet dagsværdi. Ejendommen 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 investeringsejendom”.

Investeringsjendommen 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 ”Værdiregulering af investeringsejendom”.

Tilgodehavender

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

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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