

**BJ Ejendomme ApS**  
Nørremarksvej 2A, 6880 Tarm

CVR-nr. 36 44 95 78

**Årsrapport**

**2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2026

---

Bjarne Bjørnkjær Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<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. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

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

Der træffes på generalforsamlingen den 24. marts 2026 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.

Tarm, den 24. marts 2026

### Direktion

Bjarne Bjørnkjær Nielsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejeren i BJ Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 revisors 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 revisors 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.

Ringkøbing, den 24. marts 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne23420

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BJ Ejendomme ApS Nørremarksvej 2A 6880 Tarm
	CVR-nr.: 36 44 95 78 Stiftet: 1. december 2014 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bjarne Bjørnkjær Nielsen, Direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20A 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank A/S Storegade 6-10 6880 Tarm
<b>Modervirksomhed</b>	Bjørnkjær ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 245 t.kr. mod 183 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -277 t.kr. efter regnskabsmæssige afskrivninger på 298 t.kr. mod -438 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BJ 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og udgifter ved udlejning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 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 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Bygninger	30 - 40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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.

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 BJ 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat forventes udnyttet i sambeskatningen i forbindelse med salg af aktivitet samt ved eventuel salg af egen bygning.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>245.409</b>	<b>183.220</b>
1 Personaleomkostninger	-73.517	-104.754
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-297.934	-339.422
Andre driftsomkostninger	0	-26.333
<b>Driftsresultat</b>	<b>-126.042</b>	<b>-287.289</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-211.285	-252.982
<b>Resultat før skat</b>	<b>-337.327</b>	<b>-540.271</b>
3 Skat af årets resultat	60.559	102.495
<b>Årets resultat</b>	<b>-276.768</b>	<b>-437.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-276.768	-437.776
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-276.768</b>	<b>-437.776</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	6.107.770	6.310.793
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	260.231	346.227
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.368.001</u>	<u>6.657.020</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.368.001</u></b>	<b><u>6.657.020</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.094.310	959.196
Udsudte skatteaktiver	343.000	282.441
Andre tilgodehavender	58.193	160.975
Tilgodehavender i alt	<u>1.495.503</u>	<u>1.402.612</u>
Likvide beholdninger	<u>163.670</u>	<u>74.741</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.659.173</u></b>	<b><u>1.477.353</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.027.174</u></b>	<b><u>8.134.373</u></b>

## Balance 30. september

### Passiver

Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	410.301	687.069
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>470.301</b>	<b>747.069</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	1.500.000	1.500.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.500.000	1.500.000
Gæld til pengeinstitutter	2.261.249	3.646.020
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.697.888	2.168.701
Anden gæld	97.736	72.583
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.056.873	5.887.304
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.556.873</b>	<b>7.387.304</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.027.174</b>	<b>8.134.373</b>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	60.000	687.069	747.069
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>-276.768</u>	<u>-276.768</u>
	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>410.301</u></b>	<b><u>470.301</u></b>

---

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	73.425	104.438
Andre omkostninger til social sikring	<u>92</u>	<u>316</u>
	<b><u>73.517</u></b>	<b><u>104.754</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	29.187	21.500
Andre finansielle omkostninger	<u>182.098</u>	<u>231.482</u>
	<b><u>211.285</u></b>	<b><u>252.982</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-60.559</u>	<u>-102.495</u>
	<b><u>-60.559</u></b>	<b><u>-102.495</u></b>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	7.065.334	6.972.734
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>92.600</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>7.065.334</u></b>	<b><u>7.065.334</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	-261.516	-551.650
Årets afskrivninger	<u>-696.048</u>	<u>-202.891</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2025</b>	<b><u>-957.564</u></b>	<b><u>-754.541</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>6.107.770</u></b>	<b><u>6.310.793</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	543.647	438.700
Tilgang i årets løb	0	301.280
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-196.333</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>543.647</u></b>	<b><u>543.647</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	-197.420	-110.552
Årets afskrivninger	<u>-85.996</u>	<u>-86.868</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2025</b>	<b><u>-283.416</u></b>	<b><u>-197.420</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>260.231</u></b>	<b><u>346.227</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>
	<b><u>30/9 2025</u></b>	<b><u>30/9 2025</u></b>	<b><u>30/9 2025</u></b>
Anden gæld	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Ringkøbing Landbobank A/S er der deponeret ejerpantebreve i ejendommen Nørremarksvej 2A, 6880 Tarm, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.147 kr

Selskabet har stillet kaution overfor Midtjysk Industrisalg ApS. Beløbet er begrænset til 1.600 t.kr.

## 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bjørnkjær ApS, CVR-nr. 25 28 88 82, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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