



BJERT BOLIGEJENDOMME A/S

Kolding Åpark 8A, 8., 6000 Kolding

**Årsrapport for
1. maj 2024 - 30. april 2025**

CVR-nr. 24 21 31 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/06/2025

Carsten Henrik Ørssleff
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	5
Balance 30. april 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for BJERT BOLIGEJENDOMME A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. juni 2025

Direktion

Martin Julius Klejs Jensen
direktør

Bestyrelse

Carsten Henrik Ørssleff
formand

Åge Tang-Andersen

Martin Julius Klejs Jensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BJERT BOLIGEJENDOMME A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BJERT BOLIGEJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 30. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224



Selskabsoplysninger

Selskabet	BJERT BOLIGEJENDOMME A/S Kolding Åpark 8A, 8. 6000 Kolding CVR-nr: 24 21 31 29 Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025 Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Carsten Henrik Ørssleff, formand Åge Tang-Andersen Martin Julius Klejs Jensen
Direktion	Martin Julius Klejs Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle



Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

(TDKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste før værdiregulering		332	198
Værdiregulering af investeringsaktiver		200	-650
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		532	-452
Finansielle omkostninger	4	-201	-194
Resultat før skat		331	-646
Skat af årets resultat	5	-73	142
Årets resultat		258	-504

Resultatdisponering

(TDKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	258	-504
	258	-504



Balance 30. april 2025

Aktiver

(TDKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		12.500	12.300
Materielle anlægsaktiver	6	12.500	12.300
Anlægsaktiver		12.500	12.300
Udskudt skatteaktiv		0	3
Periodeafgrænsningsposter		24	10
Tilgodehavender		24	13
Likvide beholdninger		27	34
Omsætningsaktiver		51	47
Aktiver		12.551	12.347



Balance 30. april 2025

Passiver

(TDKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		5.000	5.000
Overført resultat		1.183	925
Egenkapital		6.183	5.925
Hensættelse til udskudt skat		43	0
Hensatte forpligtelser		43	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.262	3.376
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.262	3.376
Gæld til realkreditinstitutter		128	230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38	23
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.684	2.621
Selskabsskat		28	0
Deposita		168	164
Periodeafgrænsningsposter		17	8
Kortfristede gældsforpligtelser		3.063	3.046
Gældsforpligtelser		6.325	6.422
Passiver		12.551	12.347
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



Egenkapitalopgørelse

(TDKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj	5.000	925	5.925
Årets resultat	0	258	258
Egenkapital 30. april	5.000	1.183	6.183



Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendom.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, har selskabet valgt dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive handel og investeringsvirksomhed, herunder at forestå opførelse og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

3. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabets eneste ansatte er direktøren, der ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.

4. Finansielle omkostninger

(TDKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	145	139
Andre finansielle omkostninger	56	55
	201	194

5. Skat af årets resultat

(TDKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	28	0
Årets udskudte skat	45	-142
	73	-142



Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

(TDKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj	11.622
Kostpris 30. april	11.622
Værdireguleringer 1. maj	678
Årets værdireguleringer	200
Værdireguleringer 30. april	878
Regnskabsmæssig værdi 30. april	12.500

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 4,45 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af sammenlignelige handler.

Driftsomkostningerne udgør ca. 19 % af lejeindtægterne.

Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter svarende til 1 % af dagsværdien.

7. Langfristede gældsforpligtelser

(TDKK)	2024/25	2023/24
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	2.454	2.247
	2.454	2.247

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(TDKK)	2024/25	2023/24
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.500	12.300

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bjert Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



Noter til årsregnskabet

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Bjert Holding ApS	Kolding



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJERT BOLIGEJENDOMME A/S for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.