

**Bjerre Invest ApS****Grønløkke Allé 106****8310 Tranbjerg J****CVR-nummer 28849761****Årsrapport****1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. marts 2019

---

Brian Bjerre Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bjerre Invest ApS  
Grønløkke Allé 106  
8310 Tranbjerg J

CVR-nummer: 28849761  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Bestyrelse

Dennis Richter Bjerre Christiansen  
Brian Bjerre Christiansen  
Chris Bjerre Klingenberg

### Direktion

Brian Bjerre Christiansen

### Pengeinstitut

Nordea, Århus Erhvervsafdeling

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

### Kontaktpersoner:

Torben Rohde Pedersen  
Mogens Saabye

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Bjerre Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 20. marts 2019

### Direktionen

Brian Bjerre Christiansen

### Bestyrelsen

Dennis Richter Bjerre Christiansen  
Formand

Brian Bjerre Christiansen

Chris Bjerre Klingenberg

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejeren i Bjerre Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Bjerre Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, 20. marts 2019

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Rohde Pedersen  
Partner, statsautoriseret revisor  
mne33801

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed samt køb og salg af værdipapirer mv.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>180.653</b>	<b>11</b>
	Finansielle indtægter	2.196	0
1	Finansielle omkostninger	-52.122	-56
	<b>Resultat før skat</b>	<b>130.727</b>	<b>-45</b>
	Skat af årets resultat	-28.753	10
	<b>Årets resultat</b>	<b>101.974</b>	<b>-35</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	101.974	-35
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>101.974</b>	<b>-35</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	2.721.730	2.722
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.721.730</b>	<b>2.722</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.721.730</b>	<b>2.722</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	30
	Andre tilgodehavender	30.000	60
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>30.000</b>	<b>90</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.731</b>	<b>15</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>36.731</b>	<b>105</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.758.461</b>	<b>2.827</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	150.000	150
	Overført resultat	218.641	117
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>368.641</b>	<b>267</b>
	Hensættelser til udskudt skat	43.619	20
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>43.619</b>	<b>20</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.433.441	1.513
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.433.441</b>	<b>1.513</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	80.000	80
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6
	Gæld til tilknyttede virksomheder	821.590	941
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	5.170	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>912.760</b>	<b>1.027</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.389.820</b>	<b>2.560</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.758.461</b>	<b>2.827</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018	2017
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	150.000	150
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>150.000</b>	<b>150</b>
Overført resultat, primo	116.668	152
Årets overførte resultat	101.974	-35
<b>Overført resultat</b>	<b>218.641</b>	<b>117</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>368.641</b>	<b>267</b>

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	35.771	38
Andre finansielle omkostninger	16.351	18
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>52.122</b>	<b>56</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft 1 beskæftiget (sidste år 1).		
<b>3 Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar	2.721.730	0
Tilgang i årets løb	0	2.722
Kostpris 31. december	2.721.730	2.722
<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>2.721.730</b>	<b>2.722</b>
Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Aarhus, som blev anskaffet i januar 2017. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årlig leje pr. kvadratmeter	918	900
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,5	6,5
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.110.000	1.190

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Brian Bjerre Christiansen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 1.513, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 2.722.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til administration mm. er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

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

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

## Chris Bjerre Klingenberg

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-043890851882

IP: 62.107.xxx.xxx

2019-03-31 10:45:28Z

NEM ID 

## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Bjerre Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-725438649832

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-03-31 13:12:31Z

NEM ID 

## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bjerre Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-725438649832

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-03-31 13:12:31Z

NEM ID 


## Dennis Richter Bjerre Christiansen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-739456541993

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-03-31 19:18:49Z

NEM ID 

## Torben Rohde Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision

Serienummer: CVR:26717671-RID:69926672

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-03-31 20:01:21Z

NEM ID 

## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)


### Dirigent

På vegne af: Bjerre Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-725438649832

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-04-01 07:22:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H4FV0-Q65T2-WCHQ8-4775D-0ATTZ-SK0UW

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 tidsstemplet 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/validate>