

## **Bjerre Invest ApS**

**Grønløkke Allé 106**

**8310 Tranbjerg J**

**CVR-nummer 28849761**

## **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. marts 2023

---

Brian Bjerre Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 2022 - 31. december 2022

### Bestyrelse

Dennis Richter B. Christiansen  
Chris Bjerre Klingenberg  
Brian Bjerre Christiansen

### Direktion

Brian Bjerre Christiansen

### Pengeinstitut

Nordea, Århus Erhvervsafdeling

### Revisor

Dansk Revision Århus  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

### Kontaktpersoner:

Torben Bisgaard  
Mogens Saabye

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, 12. marts 2023

### Direktionen:

Brian Bjerre Christiansen

### Bestyrelsen

Dennis Richter B. Christiansen  
Formand

Chris Bjerre Klingenberg

Brian Bjerre Christiansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Bjerre Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjerre Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 12. marts 2023

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard  
Registreret revisor  
mne2427

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>179.673</b>	<b>178</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	278
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>179.673</b>	<b>457</b>
1	Finansielle omkostninger	-29.682	-33
	<b>Resultat før skat</b>	<b>149.991</b>	<b>423</b>
	Skat af årets resultat	-32.982	-93
	<b>Årets resultat</b>	<b>117.009</b>	<b>330</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	110.000	110
	Overført resultat	7.009	220
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>117.009</b>	<b>330</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	3.000.000	3.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.358</b>	<b>176</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.358</b>	<b>176</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.008.358</b>	<b>3.176</b>



Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	150.000	150
	Overført resultat	682.387	675
	Foreslået udbytte	110.000	110
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>942.387</b>	<b>935</b>
	Hensættelser til udskudt skat	201.708	176
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>201.708</b>	<b>176</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.112.090	1.194
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.112.090</b>	<b>1.194</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	80.000	80
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	657.809	775
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	6.864	8
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>752.173</b>	<b>871</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.864.262</b>	<b>2.065</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.008.358</b>	<b>3.176</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	150	675	110	935
Udbetalt udbytte	0	0	-110	-110
Årets resultat	0	7	110	117
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150</b>	<b>682</b>	<b>110</b>	<b>942</b>

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	14.325	15
Andre finansielle omkostninger	15.357	18
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>29.682</b>	<b>33</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft 1 beskæftiget (sidste år 1).		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	2.721.730	2.722
Kostpris 31. december	2.721.730	2.722
Dagsværdiregulering 1. januar	278.270	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	278
Dagsværdireguleringer 31. december	278.270	278
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Aarhus. 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>2022</b>	<b>2021</b>
Årlig leje pr. kvadratmeter	918	918
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,75	5,75
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	814.000	870

	2022	2021
<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 1.218, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 3.000.

## 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, ejendommenes 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.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.”

## Dennis Richter Bjerre Christiansen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-739456541993

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-15 10:13:51 UTC



## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: f39f61e6-745a-463a-ba80-e33d09f1b012

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-15 17:41:15 UTC



## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f39f61e6-745a-463a-ba80-e33d09f1b012

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-15 17:41:15 UTC



## Brian Bjerre Christiansen (CPR valideret)

Ledelse og dirigent

Serienummer: f39f61e6-745a-463a-ba80-e33d09f1b012

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-15 17:41:15 UTC



## Chris Bjerre Klingenberg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5c34ac5b-19e9-4646-bcec-18e9d3bd4b3c

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-18 10:00:19 UTC



## Torben Bisgaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-03-18 10:28:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: M4J0X-CZ0W7-5PEQZ-6WDOP-EUUMB-B3ACW

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>