

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

BJERKE EJENDOM DK A/S

Havnegade 39

1058 København K

CVR-nr. 36 05 69 32

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 5/4 2019



MAJA HESSELBERG
Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	13
Balance pr. 31. december 2018	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-20

Selskab

Bjerke Ejendom DK A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nummer 36 05 69 32

Hjemsted: København

Direktion

Morten Sennecker Schultz

Bestyrelse

Trygve Bjerke

Gunnar Naper

Jeppe Fredrik Gautier Bjerke

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor
Lasse Sværke, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Bjerke Ejendom DK A/S' hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af fast ejendom i Danmark.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 11.529.723, hvilket anses som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Bjerke Ejendom DK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

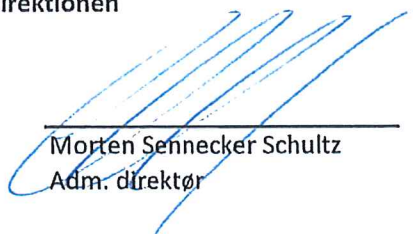
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. marts 2019

I direktionen



Morten Sennecker Schultz
Adm. direktør

I bestyrelsen



Trygve Bjerke
Formand



Gunnar Naper
Næstformand



Jeppe Fredrik Gautier Bjerke
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejeren i Bjerke Ejendom DK A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjerke Ejendom DK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 omstændigheder, 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.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Søborg, den 15. marts 2019

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Vibeke Düring Reyes Jensen
statsautoriseret revisor
mne11673



Lasse Sværke
statsautoriseret revisor
mne34318

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Bjerke Ejendom DK A/S som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data/registreringer. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelser til indvendig vedligeholdelse, jf. lejeloven §22.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

13

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	9.988.033	9.568.416
Ejendomsomkostninger	-4.138.555	-3.110.335
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.904.633	2.232.055
Eksterne omkostninger	<u>-139.407</u>	<u>-101.703</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	9.614.704	8.588.433
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.542.414	1.463.757
Andre finansielle indtægter	921.638	40.294
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.577.916</u>	<u>-1.551.976</u>
RESULTAT FØR SKAT	13.500.840	8.540.508
3 Skat af årets resultat	<u>-1.971.117</u>	<u>-1.559.602</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>11.529.723</u></u>	<u><u>6.980.906</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.542.414	1.463.757
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>6.987.309</u>	<u>5.517.149</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>11.529.723</u></u>	<u><u>6.980.906</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4,8 Investeringsejendomme	<u>211.800.000</u>	<u>204.019.189</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>211.800.000</u>	<u>204.019.189</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	25.684.125	20.214.273
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>20.487.494</u>	<u>19.693.180</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>46.171.619</u>	<u>39.907.453</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>257.971.619</u>	<u>243.926.642</u>
Tilgodehavende selskabskapital	375.000	375.000
Andre tilgodehavender	30.906	34.619
Periodeafgrænsningsposter	<u>41.259</u>	<u>40.403</u>
TILGODEHAVENDER	<u>447.165</u>	<u>450.022</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.329.062</u>	<u>1.995.629</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.776.227</u>	<u>2.445.651</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>259.747.846</u></u>	<u><u>246.372.293</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	2.839.285	2.839.285
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	375.000	375.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.427.569	5.885.155
Overført resultat	92.996.237	86.008.928
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>106.638.091</u>	<u>95.108.368</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	5.962.228	4.707.409
Andre hensatte forpligtelser	<u>1.063.407</u>	<u>1.075.028</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>7.025.635</u>	<u>5.782.437</u>
Gæld til realkreditinstitutter	137.785.280	137.736.093
Anden gæld	<u>4.180.162</u>	<u>3.698.017</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>141.965.442</u>	<u>141.434.110</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	151.361	452.194
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.194.047	3.000.000
3 Selskabsskat	459.183	126.849
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	75.115	65.933
Anden gæld	<u>238.972</u>	<u>402.402</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.118.678</u>	<u>4.047.378</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>146.084.120</u>	<u>145.481.488</u>
PASSIVER I ALT	<u>259.747.846</u>	<u>246.372.293</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2017	2.839.285	375.000	4.421.398	80.491.779	0	88.127.462
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	0	1.463.757	5.517.149	0	6.980.906
Egenkapital pr. 1/1 2018	2.839.285	375.000	5.885.155	86.008.928	0	95.108.368
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	0	4.542.414	6.987.309	0	11.529.723
Egenkapital pr. 31/12 2018	2.839.285	375.000	10.427.569	92.996.237	0	106.638.091

1	Værdiregulering af investerings- ejendomme			<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi			<u>3.904.633</u>	<u>2.232.055</u>
	I ALT			<u><u>3.904.633</u></u>	<u><u>2.232.055</u></u>
2	Andre finansielle indtægter			<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder			<u>921.638</u>	<u>40.294</u>
	I ALT			<u><u>921.638</u></u>	<u><u>40.294</u></u>
3	Selskabsskat og udskudt skat				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2017</u>
	Skyldig pr. 1/1 2018	126.849	4.707.409		
	Betalt vedr. tidligere år	-126.849	0		
	Betalt acontoskat	-182.000	0		
	Skat af årets resultat	716.298	1.254.819	1.971.117	1.559.602
	Refusion, sambeskatning	<u>-75.115</u>	<u>0</u>		
	SKYLDIG PR. 31/12 2018	<u><u>459.183</u></u>	<u><u>5.962.228</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>1.971.117</u></u>	<u><u>1.559.602</u></u>

4 Investeringssejendomme

	Investerings- ejendom	I ALT	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	187.087.168	187.087.168	142.039.872
Tilgang i året	<u>3.876.178</u>	<u>3.876.178</u>	<u>45.047.296</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	<u>190.963.346</u>	<u>190.963.346</u>	<u>187.087.168</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2018	16.932.021	16.932.021	14.699.966
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>3.904.633</u>	<u>3.904.633</u>	<u>2.232.055</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2018	<u>20.836.654</u>	<u>20.836.654</u>	<u>16.932.021</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018	<u>211.800.000</u>	<u>211.800.000</u>	<u>204.019.189</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringssejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 3,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringssejendommene.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringssejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringssejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringssejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>3,50%</u>	<u>3,75%</u>	<u>4,0%</u>
Dagsværdi	<u>226.850.000</u>	<u>211.800.000</u>	<u>198.500.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>15.050.000</u>	<u>0</u>	<u>-13.300.000</u>

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2018	14.194.744
Tilgang i året	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	<u>14.194.744</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2018	6.019.529
Nedskrivning af tilgodehavender, tilknyttede virksomheder	927.438
Årets resultatandel	<u>4.542.414</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018	<u>11.489.381</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018	<u><u>25.684.125</u></u>

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Frederiksborggade 38 A/S, København	100%	5.469.852	25.684.125
Næstvedgade Holding ApS, København	100%	-890.048	-962.480
Bjerke Thurøvej Holding ApS, København	100%	<u>-37.390</u>	<u>-99.332</u>
		<u>4.542.414</u>	<u>24.622.313</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	137.785.280	137.736.093
Anden gæld	<u>4.180.162</u>	<u>3.698.017</u>
I ALT	<u>141.965.442</u>	<u>141.434.110</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	139.040.799	139.040.976
Anden gæld	<u>4.180.162</u>	<u>3.698.017</u>
I ALT	<u>143.220.961</u>	<u>142.738.993</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bjerke Ejendom DK A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har til fordel for kreditorerne i de tilknyttede virksomheder, afgivet tilbage-trædelseserklæring overfor kreditorerne i de tilknyttede virksomheder.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 139.040.799, er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 211.800.000.

Selskabet har afgivet ubegrænsede selvskyldnerkautioner for datterselskabernes engagement med realkreditinstitutter.