



**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**BJERKE EJENDOM DK A/S**

**Havnegade 39**

**1058 København K**

**CVR-nr. 36 05 69 32**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den **6/3** 2018

**Maja HESSELBERG**

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	13
Balance pr. 31. december 2017	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017	16
Noter	17-20

**Selskab**

Bjerke Ejendom DK A/S  
Havnegade 39  
1058 København K

CVR-nummer 36 05 69 32

3. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Morten Sennecker Schultz

**Bestyrelse**

Trygve Bjerke

Gunnar Naper

Jeppe Fredrik Gautier Bjerke

**Revision**

**info**revision  
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. 6.980.906, 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 2017 for Bjerke Ejendom DK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

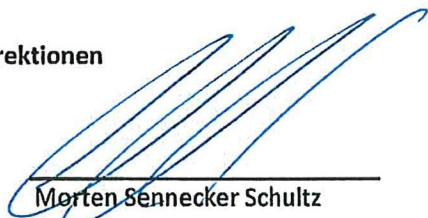
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6. marts 2018

I direktionen



---

Morten Sennecker Schultz  
Adm. direktør

I bestyrelsen



---

Trygve Bjerke  
Formand



---

Gunnar Naper  
Næstformand



---

Jøppe 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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.

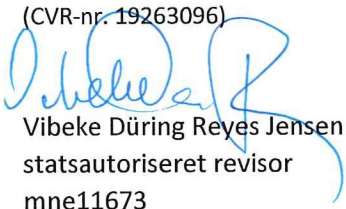
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 6. marts 2018

**info**revision  
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 administrationsselskab. 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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 salgskomkostninger 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 nominal 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 gælds metode. 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 nettorealiseringsværdi, 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 nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	9.568.416	7.461.581
Ejendomsomkostninger	-3.110.335	-2.917.187
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.232.055	-1.348.801
Eksterne omkostninger	<u>-101.703</u>	<u>-300.791</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	8.588.433	2.894.802
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.463.757	2.837.414
Andre finansielle indtægter	40.294	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.551.976</u>	<u>-1.146.100</u>
RESULTAT FØR SKAT	8.540.508	4.586.116
3 Skat af årets resultat	<u>-1.559.602</u>	<u>-410.763</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>6.980.906</u></u>	<u><u>4.175.353</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.463.757	2.837.414
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>5.517.149</u>	<u>1.337.939</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>6.980.906</u></u>	<u><u>4.175.353</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4,8 Investeringsejendomme	<u>204.019.189</u>	<u>156.739.838</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>204.019.189</u>	<u>156.739.838</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.214.273	18.516.142
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>19.693.180</u>	<u>0</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>39.907.453</u>	<u>18.516.142</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>243.926.642</u>	<u>175.255.980</u>
Tilgodehavende selskabskapital	375.000	0
Andre tilgodehavender	34.619	813
Periodeafgrænsningsposter	<u>40.403</u>	<u>38.170</u>
TILGODEHAVENDER	<u>450.022</u>	<u>38.983</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.995.629</u>	<u>22.782.040</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.445.651</u>	<u>22.821.023</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>246.372.293</u></u>	<u><u>198.077.003</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	2.839.285	2.839.285
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.885.155	4.421.398
Overført resultat	86.383.928	80.866.779
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>95.108.368</u>	<u>88.127.462</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	4.707.409	3.765.589
Andre hensatte forpligtelser	<u>1.075.028</u>	<u>703.553</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<u>5.782.437</u>	<u>4.469.142</u>
Gæld til realkreditinstitutter	137.736.093	98.690.825
Anden gæld	<u>3.698.017</u>	<u>3.285.522</u>
6 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>141.434.110</u>	<u>101.976.347</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	452.194	227.722
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.000.000	2.625.000
3 Selskabsskat	126.849	363.220
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	65.933	45.450
Anden gæld	<u>402.402</u>	<u>242.660</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>4.047.378</u>	<u>3.504.052</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>145.481.488</u>	<u>105.480.399</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>246.372.293</u>	<u>198.077.003</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2016	2.839.285	1.583.984	79.528.840	0	83.952.109
Emission/overkurs ved emission	0	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	2.837.414	1.337.939	0	4.175.353
Egenkapital pr. 1/1 2017	2.839.285	4.421.398	80.866.779	0	88.127.462
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	1.463.757	5.517.149	0	6.980.906
Egenkapital pr. 31/12 2017	2.839.285	5.885.155	86.383.928	0	95.108.368

1		Værdiregulering af investerings- ejendomme		2017	2016
				<u>2.232.055</u>	<u>-1.348.801</u>
			Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi	<u>2.232.055</u>	<u>-1.348.801</u>
			I ALT	<u><u>2.232.055</u></u>	<u><u>-1.348.801</u></u>
2		Andre finansielle indtægter		2017	2016
			Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	40.294	0
			Finansielle indtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
			I ALT	<u><u>40.294</u></u>	<u><u>0</u></u>
3		Selskabsskat og udskudt skat			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2016</u>
		Skyldig pr. 1/1 2017	363.220	3.765.589	
		Betalt vedr. tidligere år	-363.220	0	
		Betalt acontoskat	-425.000	0	
		Skat af årets resultat	617.782	941.820	1.559.602
		Refusion, sambeskatning	<u>-65.933</u>	<u>0</u>	<u>410.763</u>
		SKYLDIG PR. 31/12 2017	<u><u>126.849</u></u>	<u><u>4.707.409</u></u>	
		SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u><u>1.559.602</u></u>	<u><u>410.763</u></u>

#### 4 Investerings ejendomme

	<u>Investerings- ejendom</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2016</u>
Kostpris pr. 1/1 2017	142.039.872	142.039.872	116.977.149
Tilgang i året	<u>45.047.296</u>	<u>45.047.296</u>	<u>25.062.723</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	<u>187.087.168</u>	<u>187.087.168</u>	<u>142.039.872</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2017	14.699.966	14.699.966	16.048.767
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>2.232.055</u>	<u>2.232.055</u>	<u>-1.348.801</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2017	<u>16.932.021</u>	<u>16.932.021</u>	<u>14.699.966</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	<u>204.019.189</u>	<u>204.019.189</u>	<u>156.739.838</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-  
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4 %.  
Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder,  
vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på  
investerings ejendommen.

#### **Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

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

Afkastprocent	<u>3,5%</u>	<u>4,0%</u>	<u>4,5%</u>
Dagsværdi	<u>234.702.186</u>	<u>204.019.189</u>	<u>180.539.012</u>
Ændring i dagsværdi	<u>30.682.997</u>	<u>0</u>	<u>-23.480.177</u>

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

---

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2017	14.094.744
Tilgang i året	<u>100.000</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	<u>14.194.744</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2017	4.421.398
Nedskrivning af tilgodehavender, tilknyttede virksomheder	134.374
Årets resultatandel	<u>1.463.757</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	<u>6.019.529</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	<u><u>20.214.273</u></u>

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Frederiksborggade 38 A/S, København	100%	1.698.131	20.214.273
Næstvedgade Holding ApS, København	100%	-122.432	-72.432
Bjerke Thurøvej Holding ApS, København	100%	<u>-111.942</u>	<u>-61.942</u>
		<u>1.463.757</u>	<u>20.079.899</u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	137.736.093	98.690.825
Anden gæld	<u>3.698.017</u>	<u>3.285.522</u>
I ALT	<u>141.434.110</u>	<u>101.976.347</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	139.040.976	99.702.000
Anden gæld	<u>3.698.017</u>	<u>3.285.522</u>
I ALT	<u>142.738.993</u>	<u>102.987.522</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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 139.040.976 er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 204.019.189.