

BJERKE EJENDOM DK A/S

Havnegade 25, 2.
1058 København K

CVR-nr. 36056932

Årsrapport 2023

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 5. marts 2024

Maja Hesselberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Resultatdisponering	12
Aktiver	13
Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

BJERKE EJENDOM DK A/S
Havnegade 25, 2.
1058 København K

CVR-nr.: 36056932

Direktion

Morten Sennecker Schultz

Bestyrelse

Gunnar Naper
Joachim Christopher Gautier Bjerke
Trygve Bjerke

Revisor

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

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor
Shpend Rasimi, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje, drive og udleje fast ejendom i Danmark samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -11.985.774 mod DKK -6.412.679 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 225.907.500.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendommene udgør kr. -13.639.378 og er primært båret af udviklingen i renteniveauet og markedet for boligudlejningsejendomme generelt. Bortset fra dagsværdireguleringen er selskabet drift positiv.

Den forventede udvikling

Selskabets investeringsejendomme, som pr. balancedagen udgør kr. 314.500.000, måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme på balancedagen. Der anvendes eksterne valuarer til værdiansættelserne. På baggrund af stigende renteniveau, inflation og konjunkturerne i øvrigt, må der forventes højere skønsmæssig usikkerhed ved fastsættelsen af dagsværdien for de enkelte ejendomme.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for BJERKE EJENDOM DK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. marts 2024

I direktionen

Morten Sennecker Schultz
Administrerende Direktør

I bestyrelsen

Gunnar Naper
Bestyrelsesmedlem

Joachim Christopher Gautier Bjerke
Bestyrelsesmedlem

Trygve Bjerke
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i BJERKE EJENDOM DK A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BJERKE EJENDOM DK A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 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 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 omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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 væsentligt 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 5. marts 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen

Statsautoriseret revisor

mne11673

Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

mne47779

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

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

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter og rentetillæg under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat af årets resultat

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 og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af fremtidige pengestrømme for ejendommen (DCF).

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

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

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrasket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

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 modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Koncerngoodwill afskrives lineært 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 og registreringer. Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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 modervirksomheden, 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Egenkapital

Forhøjelser af aktiekapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger. Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens 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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når der foreligger en retlig eller faktisk forpligtelse opstået som følge af en begivenhed, som er indtrådt inden balancedagen, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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 år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		6.177.460	7.141.519
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-12.432.522	-16.342.570
Resultat af primær drift		-6.255.062	-9.201.051
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	-4.681.284	2.467.983
Finansielle indtægter	1	536.442	327.607
Finansielle omkostninger	2	-3.639.067	-2.495.822
Resultat før skat		-14.038.971	-8.901.283
Skat af årets resultat	3	2.053.197	2.488.604
Årets resultat		-11.985.774	-6.412.679

Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	35.000.000
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	-4.681.284	2.467.982
Overført til overført resultat	-7.304.490	-43.880.661
Årets resultat	-11.985.774	-6.412.679

Aktiver

	Note	31-12-2023 DKK	31-12-2022 DKK
Investeringsejendomme		314.500.000	319.900.000
Materielle anlægsaktiver	4, 8	314.500.000	319.900.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	115.756.150	120.437.434
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.405.635	12.908.353
Finansielle anlægsaktiver	5	128.161.785	133.345.787
Anlægsaktiver		442.661.785	453.245.787
Andre tilgodehavender		29.966	179.155
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	772.453	2.123.710
Periodeafgrænsningsposter		50.377	39.976
Tilgodehavender		852.796	2.342.841
Likvide beholdninger		4.901.376	527.802
Omsætningsaktiver		5.754.172	2.870.643
Aktiver i alt		448.415.957	456.116.430

Passiver

	Note	31-12-2023 DKK	31-12-2022 DKK
Virksomhedskapital		5.872.786	5.872.785
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		51.299.476	55.980.760
Overført resultat		168.735.238	141.039.729
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	35.000.000
Egenkapital		225.907.500	237.893.274
Hensættelser til udskudt skat	3	26.221.083	28.377.715
Andre hensatte forpligtelser		1.070.164	1.238.959
Hensatte forpligtelser		27.291.247	29.616.674
Gæld til realkreditinstitutter		166.245.956	159.283.454
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.796.270	18.207.155
Langfristede gældsforpligtelser	7	187.042.226	177.490.609
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		919.765	1.059.156
Gæld til kreditinstitutter		67.312	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.928.277	1.849.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser		502.855	1.652.613
Selskabsskat	3	490.681	2.658.504
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	385.207	0
Anden gæld		3.880.887	3.895.688
Kortfristede gældsforpligtelser		8.174.984	11.115.873
Gældsforpligtelser		195.217.210	188.606.482
Passiver i alt		448.415.957	456.116.430
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapi- tal	Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode	Reserve for ikke indbetalt virksom- hedskapi- tal og overkurs	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	5.872.785	53.512.778	375.000	184.545.390	0	244.305.953
Indbetaling af udskudt sel- skabskapital og overkurs			-375.000	375.000		0
Overført via resultatdisponeringen		2.467.982		-43.880.661	35.000.000	-6.412.679
Egenkapital pr. 1. januar 2023	5.872.785	55.980.760	0	141.039.729	35.000.000	237.893.274
Kapitalforhøjelser	1			34.999.999		35.000.000
Udbetalt udbytte				0	-35.000.000	-35.000.000
Overført via resultatdisponeringen		-4.681.284		-7.304.490	0	-11.985.774
Egenkapital pr. 31. december 2023	5.872.786	51.299.476	0	168.735.238	0	225.907.500

Noter

1. Finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	535.274	327.492
Andre finansielle indtægter	1.168	115
I alt	536.442	327.607

2. Finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.823.841	648.367
Øvrige finansielle omkostninger	1.815.226	1.847.455
I alt	3.639.067	2.495.822

3. Skat af årets resultat

	Selskabs- skat	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	3.858.504	-2.123.710	28.377.715		
Regulering af tidligere års skat	24.974	0	0	24.974	0
Betalt vedrørende tidligere år	-2.683.478	2.123.710			
Skat af årets resultat	478.764	-387.246	-2.156.632	-2.065.114	-2.488.604
Betalt acontoskat	-1.200.000	0			
Skyldig pr. 31. december 2023	478.764	-387.246	26.221.083		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen				-2.040.140	-2.488.604

Som er indregnet således i balancen:

Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-772.453	0
Hensatte forpligtelser			26.221.083
Kortfristede gældsforpligtelser	490.681	385.207	
I alt	490.681	-387.246	26.221.083

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2022
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	207.341.658	207.341.658	205.999.088
Tilgang i året	7.032.522	7.032.522	1.342.570
Kostpris pr. 31. december 2023	214.374.180	214.374.180	207.341.658
Værdireguleringer pr. 1. januar 2023	112.558.342	112.558.342	128.900.912
Årets værdiregulering til dagsværdi	-12.432.522	-12.432.522	-16.342.570
Værdireguleringer pr. 31. december 2023	100.125.820	100.125.820	112.558.342
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	314.500.000	314.500.000	319.900.000

Der er i regnskabsåret anvendt uafhængig vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien. Værdiansættelsen er foretaget med anvendelse af DCF-metoden, hvor de fremtidige pengestrømme og en diskonteringsfaktor på 3,75-3,88% (boliger) og 4,50% (erhverv) tillagt 2% i inflation er lagt til grund. Diskonteringsfaktoren er fastlagt under udlejningsgrad, hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og forventninger til fremtidige lejeforhøjelser. Selskabets ejendomsportefølje består af boligejendomme med integrerede erhvervslejemål. Ejendommene er beliggende i København og Frederiksberg og er fordelt som oplyst nedenfor:

- Ejendommen på Falkoner Allé, Frederiksberg består af 14 beboelseslejemål i et størrelsesinterval på 105 - 188 m2 samt 2 erhvervslejemål i et størrelsesinterval på 147 - 530 m2.
- Ejendommen I Sølvgade, København K består af 10 beboelseslejemål i et størrelsesinterval på 95 - 196 m2 samt 2 erhvervslejemål i et størrelsesinterval på 252 - 287 m2.
- Ejendommen på H.C. Ørstedes Vej, Frederiksberg C består af 8 beboelseslejemål i et størrelsesinterval på 135 - 145 m2, 2 erhvervslejemål i et størrelsesinterval på 70 - 220 m2 samt 6 parkeringspladser.
- Ejendommen på Toftegårds Allé, Valby består af 9 beboelseslejemål i et størrelsesinterval på 76 - 162 m2 samt 2 erhvervslejemål i et størrelsesinterval på 55 - 86 m2.
- Ejendommen I Classensgade, København Ø består af 10 beboelseslejemål i et størrelsesinterval på 142 - 172 m2 samt 3 erhvervslejemål i et størrelsesinterval på 91 - 250 m2.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

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

Ændring i procentpoint	-0,50%	0,00%	0,50%
Dagsværdi	366.300.000	314.500.000	275.000.000
Ændring i dagsværdi	51.800.000	0	-39.500.000

Noter, fortsat

5. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2022
	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	64.456.674	66.236.200
Tilgang i året	0	11.378.591
Afgang i året	0	-249.764
Kostpris pr. 31. december 2023	64.456.674	77.365.027
Opskrivninger pr. 1. januar 2023	55.980.760	53.512.777
Årets resultatandel	-4.681.284	2.467.983
Opskrivninger pr. 31. december 2023	51.299.476	55.980.760
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	115.756.150	133.345.787

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapi- tal	Ifølge seneste årsrapport		BJERKE EJENDOM DK A/S' andel	
			Årets resultat DKK	Egenkapi- tal DKK	Årets resultatandel DKK	Andel af egenkapital DKK
Frederiksborggade 38 A/S, København	100%	500.000	601.263	55.500.155	601.263	55.500.155
Bjerke Næstvedgade Hol- ding ApS, København	100%	51.000	-361.620	47.779.573	-361.620	47.779.573
Bjerke Thurøvej Holding ApS, København	100%	51.000	-4.920.927	12.476.422	-4.920.927	12.476.422
I alt					-4.681.284	115.756.150

Der indregnes således:

Kapitalandele i tilknyt- tede virksomheder	115.756.150
I alt	115.756.150

Noter, fortsat

7. Langfristede forpligtelser

	31-12-2023	31-12-2022
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	167.165.721	160.342.610
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.796.270	18.207.155
I alt	187.961.991	178.549.765
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	919.765	1.059.156
I alt	919.765	1.059.156
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	146.815.921	156.346.873
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.796.270	18.207.155
I alt	167.612.191	174.554.028

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet ubegrænsede selvskyldnerkautioner for datterselskabernes engagement med realkreditinstitutter.

Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut

167.165.721

314.500.000

9. Eventualforpligtelser

BJERKE EJENDOM DK A/S 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.

PENNEO

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

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

Gunnar Naper

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-58039

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-05 16:12:00 UTC



Morten Sennecker Schultz

Adm. direktør

Serienummer: 2ff2afc5-b26c-4183-8fdf-46e30bad9975

IP: 77.233.xxx.xxx

2024-03-05 16:20:38 UTC



Joachim C Gautier Bjerke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1307600

IP: 84.214.xxx.xxx

2024-03-06 13:19:11 UTC



Trygve Bjerke

Bestyrelsesformand

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2474778

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-06 13:34:24 UTC



Vibeke Düring Reyes Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 21814cdd-0f91-4e3c-922c-7b2faae54de9

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-03-06 13:46:36 UTC



Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7510a1c4-0f02-4d41-901a-2668ab6292d0

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-03-06 14:14:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: DVWHN-C10G5-EX6SX-D104W-C3ZGW-7B71X

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

PENNEO

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

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

Maja Hesselberg

Dirigent

Serienummer: 92fdd922-eda6-4c4e-8ea0-af184b349f45

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-03-06 14:43:06 UTC



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