

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**BJERKE EJENDOM DK A/S**

**Havnegade 25, 2.**

**1058 København K**

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

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 18/2 2022

---

Maja Hesselberg  
Dirigent

## 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 2021	13
Balance pr. 31. december 2021	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-20

**Selskab**

Bjerke Ejendom DK A/S  
Havnegade 25, 2.  
1058 København K

CVR-nummer 36 05 69 32

Hjemsted: København

**Direktion**

Morten Sennecker Schultz

**Bestyrelse**

Trygve Bjerke

Gunnar Naper

Joachim Christopher Gautier Bjerke

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen, 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. 103.217.598, hvilket anses som tilfredsstillende.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendommene udgør kr. 80.993.191 og er primært båret af udviklingen i boligudlejningsejendomme og løbende modernisering af lejemål.

**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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. februar 2022

#### I direktionen

---

Morten Sennecker Schultz  
Adm. direktør

#### I bestyrelsen

---

Trygve Bjerke  
Formand

---

Gunnar Naper  
Næstformand

---

Joachim Christopher 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 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.
- \* 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 7. februar 2022

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Vibeke Düring Reyes Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne11673



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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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****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 fremtidige pengestrømme for ejendommen (DCF).

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 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 henholdsvis 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 nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	11.980.524	11.460.957
	-3.534.474	-4.866.196
1	80.993.191	25.729.857
	-303.509	-622.908
	<u>89.135.732</u>	<u>31.701.710</u>
6	33.500.094	6.825.678
2	1.572.102	1.578.392
3	-1.326.426	-1.823.961
	<u>122.881.502</u>	<u>38.281.819</u>
4	-19.663.904	-6.920.316
	<u>103.217.598</u>	<u>31.361.503</u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.500.094	5.042.701
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>69.717.504</u>	<u>26.318.802</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>103.217.598</u>	<u>31.361.503</u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5,9	Investeringsejendomme	<u>334.900.000</u>	<u>253.400.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>334.900.000</u>	<u>253.400.000</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	117.969.451	34.207.427
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.779.526</u>	<u>36.507.171</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>119.748.977</u>	<u>70.714.598</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>454.648.977</u>	<u>324.114.598</u>
	Tilgodehavende selskabskapital	375.000	375.000
	Andre tilgodehavender	47.663	26.176
	Periodeafgrænsningsposter	<u>44.493</u>	<u>48.140</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>467.156</u>	<u>449.316</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>7.077.770</u>	<u>3.529.308</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>7.544.926</u>	<u>3.978.624</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>462.193.903</u></u>	<u><u>328.093.222</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	5.872.785	5.872.785
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	375.000	375.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	53.512.778	20.012.684
Overført resultat	184.545.390	114.827.886
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>244.305.953</u></b>	<b><u>141.088.355</u></b>
4 Hensættelse til udskudt skat	31.507.113	13.208.925
Andre hensatte forpligtelser	<u>1.137.431</u>	<u>1.191.295</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b><u>32.644.544</u></b>	<b><u>14.400.220</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>160.291.334</u>	<u>161.370.052</u>
7 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>160.291.334</u></b>	<b><u>161.370.052</u></b>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.051.760	966.130
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.622.730	1.654.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.211	485.876
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.143.244	3.042.450
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.365.716	1.085.898
Anden gæld	<u>3.663.411</u>	<u>3.999.789</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>24.952.072</u></b>	<b><u>11.234.595</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>185.243.406</u></b>	<b><u>172.604.647</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>462.193.903</u></b>	<b><u>328.093.222</u></b>
8 Eventualforpligtelser		
9 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 2020	2.839.285	375.000	14.969.983	61.207.584	35.000.000	114.391.852
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-35.000.000	-35.000.000
Kapitalforhøjelse	3.033.500	0	0	27.301.500	0	30.335.000
Overført via resultatdisponeringen	0	0	5.042.701	26.318.802	0	31.361.503
Egenkapital pr. 1/1 2021	5.872.785	375.000	20.012.684	114.827.886	0	141.088.355
Overført via resultatdisponeringen	0	0	33.500.094	69.717.504	0	103.217.598
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>5.872.785</u>	<u>375.000</u>	<u>53.512.778</u>	<u>184.545.390</u>	<u>0</u>	<u>244.305.953</u>

<b>1</b>	<b>Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi			80.993.191	25.729.857
	I ALT			80.993.191	25.729.857
<b>2</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder			1.572.102	1.578.392
	I ALT			1.572.102	1.578.392
<b>3</b>	<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder			52.711	358.323
	Finansielle omkostninger i øvrigt			1.273.715	1.465.638
	I ALT			1.326.426	1.823.961
<b>4</b>	<b>Selskabsskat og udskudt skat</b>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2020</u>
	Skyldig pr. 1/1 2021	0	13.208.925		
	Skat af årets resultat	1.365.716	18.298.188	19.663.904	6.920.316
	SKYLDIG PR. 31/12 2021	1.365.716	31.507.113		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			19.663.904	6.920.316

## 5 Investerings-ejendomme

	Investerings- ejendomme	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	205.492.279	204.422.137
Tilgang i året	<u>506.809</u>	<u>1.070.142</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2021</b>	<u>205.999.088</u>	<u>205.492.279</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2021	47.907.721	22.177.863
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>80.993.191</u>	<u>25.729.858</u>
<b>VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2021</b>	<u>128.900.912</u>	<u>47.907.721</u>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021</b>	<u>334.900.000</u>	<u>253.400.000</u>

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 3,15-3,25% (boliger) og 4,00-4,50% (erhverv) tillagt 1,5 % 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 består i alt af 51 beboelseslejemål i størrelsesintervallet 76 - 196 m<sup>2</sup> og 11 erhvervslejemål i intervallet 55 - 530 m<sup>2</sup>.

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

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

Afkastprocent	<u>-0,50%</u>	<u>0,00%</u>	<u>0,50%</u>
Dagsværdi	<u>400.800.000</u>	<u>334.900.000</u>	<u>286.700.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>65.900.000</u>	<u>0</u>	<u>-48.200.000</u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

---

			<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2021			14.194.744
Tilgange i året			<u>50.261.930</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2021			<u>64.456.674</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2021			20.012.683
Årets resultatandel			<u>33.500.094</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021			<u>53.512.777</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021			<u><u>117.969.451</u></u>
	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Frederiksborggade 38 A/S, København	100%	24.274.886	57.338.313
Næstvedgade Holding ApS, København	100%	11.568.144	45.116.751
Bjerke Thurøvej Holding ApS, København	100%	<u>-2.342.936</u>	<u>15.514.388</u>
		<u>33.500.094</u>	<u>117.969.451</u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>161.343.094</u>	<u>162.336.182</u>
I ALT	<u>161.343.094</u>	<u>162.336.182</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.051.760</u>	<u>966.130</u>
I ALT	<u>1.051.760</u>	<u>966.130</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>157.443.009</u>	<u>158.922.919</u>
I ALT	<u>157.443.009</u>	<u>158.922.919</u>

## 8 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 kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har til fordel for kreditorerne i den tilknyttede virksomhed Bjerke Thurøvej ApS, afgivet støtteerklæring.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 143.730.445, er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 334.900.000.

Selskabet har afgivet ubegrænsede selvskyldnerkautioner for datterselskabernes engagement med realkreditinstitutter.

# PENNEO

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

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

## Gunnar Naper

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9578-5995-4-58039

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-02-16 09:25:10 UTC



## Morten Sennecker Schultz

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-963951498564

IP: 77.233.xxx.xxx

2022-02-16 09:34:57 UTC



## Trygve Bjerke

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9578-5999-4-2474778

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-02-16 12:55:45 UTC



## Joachim C Gautier Bjerke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1307600

IP: 31.45.xxx.xxx

2022-02-21 08:03:57 UTC



## Vibeke Düring Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:10801571

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-02-21 08:34:03 UTC



## Maja Hesselberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-807205571900

IP: 77.233.xxx.xxx

2022-02-21 12:43:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: XNH6G-VM574-C7F0E-763H8-Q2SJH-ZZYJG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>