

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

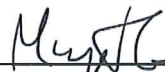
BJERKE NÆSTVEDGADE HOLDING APS

Havnegade 25, 2.

1058 København K

CVR-nr. 38 60 29 50

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 16/3 2021



Maja Hesselberg  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-16

**Selskab**

Bjerke Næstvedgade Holding ApS  
Havnegade 25, 2.  
1058 København K

CVR-nummer 38 60 29 50

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 Næstvedgade Holding ApS' hovedaktivitet er at investere, eje, drive og udleje fast ejendom i Danmark samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud på kr. 1.309.613 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i den tilknyttede virksomhed i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Bjerke Næstvedgade Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

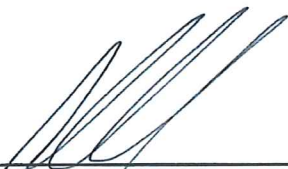
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. februar 2021

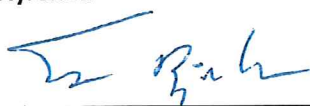
I direktionen



---

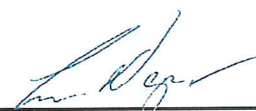
Morten Sennecker Schultz  
Adm. Direktør

I bestyrelsen




---

Trygve Bjerke  
Formand



---

Gunnar Naper  
Næstformand



---

Joachim Christopher Gautier Bjerke  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejeren i Bjerke Næstvedgade Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjerke Næstvedgade Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 17. februar 2021

**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.

#### **ÆNDRET REGNSKABSOPSTILLING**

Med baggrund i selskabets karakter som holdingvirksomhed er årsregnskabslovens skemakrav fraveget. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er præsenteret som en del af den primære drift, idet selskabets primære indtægtsskabende aktivitet er besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

#### **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.

### 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 fratrukket årlige afskrivninger på koncerngoodwill.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### 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 selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

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

### 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets 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, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedsstrategien, indtjeningsprofilen samt forventning til markedet og belægningsgrad. 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 overskuds-disponeringen 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.

## 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 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## KONCERNREGNSKAB

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

11

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1	2.052.803	1.079.022
	<u>-15.718</u>	<u>-12.624</u>
	2.037.085	1.066.398
2	<u>-937.089</u>	<u>-893.053</u>
	1.099.996	173.345
3	<u>209.617</u>	<u>199.249</u>
	<u>1.309.613</u>	<u>372.594</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.052.803	1.079.022
Overført resultat	<u>-743.190</u>	<u>-706.428</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.309.613</u>	<u>372.594</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>21.693.633</u>	<u>19.640.830</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>21.693.633</u>	<u>19.640.830</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>21.693.633</u>	<u>19.640.830</u>
3 Udskudte skatteaktiver	245.357	199.249
3 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>163.509</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>408.866</u>	<u>199.249</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>288.082</u>	<u>305.162</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>696.948</u>	<u>504.411</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>22.390.581</u></u>	<u><u>20.145.241</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.856.104	803.301
Overført resultat	<u>-2.186.377</u>	<u>-1.443.187</u>
EGENKAPITAL	<u>719.727</u>	<u>-589.886</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>21.658.354</u>	<u>20.723.252</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>21.658.354</u>	<u>20.723.252</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>12.500</u>	<u>11.875</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>12.500</u>	<u>11.875</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>21.670.854</u>	<u>20.735.127</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>22.390.581</u></u>	<u><u>20.145.241</u></u>

- 4 Eventualforpligtelser  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Nettoopskr. efter den indre værdis metode</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	50.000	-736.759	-275.721	-962.480
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-706.428</u>	<u>1.079.022</u>	<u>372.594</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	50.000	-1.443.187	803.301	-589.886
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-743.190</u>	<u>2.052.803</u>	<u>1.309.613</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>-2.186.377</u></u>	<u><u>2.856.104</u></u>	<u><u>719.727</u></u>



1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

---

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2020	<u>18.837.529</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>18.837.529</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2020	803.301
Årets resultatandel	2.289.472
Årets afskrivninger på koncerngoodwill	<u>-236.669</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2020	<u>2.856.104</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	<u><u>21.693.633</u></u>
Regnskabsmæssig indre værdi	21.220.295
Koncerngoodwill	2.433.345
Akkumulerede afskrivninger	<u>-1.960.007</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	<u><u>21.693.633</u></u>

2	Øvrige finansielle omkostninger	2020	2019
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	935.101	892.389
	Finansielle omkostninger i øvrigt	1.988	664
	I ALT	937.089	893.053

3	Selskabsskat og udskudt skat			2019
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen	
	Skyldig pr. 1/1 2020	0	-199.249	
	Skat af årets resultat	-75.504	-46.108	-199.249
	Refusion, sambeskatning 2019	-88.005	0	
	SKYLDIG PR. 31/12 2020	-163.509	-245.357	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		-209.617	-199.249

#### 4 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.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for datterselskabets engagement med kreditinstitut.