Bjerke Thurøvej ApS

Havnegade 25, 2.
1058 København K

CVR-nr. 39063271

Årsrapport 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 31. marts 2025

Maja Hesselberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Selskabsoplysninger

Selskab
Bjerke Thurøvej ApS
Havnegade 25, 2.
1058 København K

CVR-nr.: 39063271

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

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens 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 -21.842 mod DKK -4.905.570 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 12.502.209.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendommen udgør kr. -100.000 og er primært båret af stigende driftsomkostninger.

Den forventede udvikling

Selskabets investeringsejendom, som pr. balancedagen udgør 63.300.000 kr., måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme på balancedagen. Der anvendes ekstern valuar til værdiansættelsen.

På baggrund af renteniveau, inflation og konjunkturerne i øvrigt, må der forventes en højere skønsmæssig usikkerhed ved fastsættelsen af dagsværdien for ejendommen.

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Bjerke Thurøvej ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. marts 2025

I direktionen

Morten Sennecker Schultz
Administrerende Direktør

I bestyrelsen

Gunnar Naper
Bestyrelsesmedlem

Joachim Christopher Gautier Bjerke
Bestyrelsesmedlem

Trygve Bjerke
Formand

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Bjerke Thurøvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjerke Thurøvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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.

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

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 31. marts 2025

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen
Statsautoriseret revisor
mne11673

Shpend Rasimi
Statsautoriseret revisor
mne47779

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

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.

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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

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

Øvrige finansielle omkostninger

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

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investeringsejendomme

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

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme.

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

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.

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Egenkapital

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 nettorealisationsværdi.

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.

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

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.

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**1.724.320**	**464.430**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.000	-5.211.863
Resultat af primær drift		**1.624.320**	**-4.747.433**
Finansielle indtægter		2.789	146
Finansielle omkostninger	2	-1.655.111	-1.541.905
Resultat før skat		**-28.002**	**-6.289.192**
Skat af årets resultat	3	6.160	1.383.622
Årets resultat		**-21.842**	**-4.905.570**

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-21.842	-4.905.570
Årets resultat	**-21.842**	**-4.905.570**

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Aktiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		63.300.000	63.400.000
Materielle anlægsaktiver	4 , 6	**63.300.000**	**63.400.000**
Anlægsaktiver		**63.300.000**	**63.400.000**
Andre tilgodehavender		96.750	8.808
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	8.586	261.438
Udskudte skatteaktiver	3	169.670	172.096
Periodeafgrænsningsposter		30.657	27.774
Tilgodehavender		**305.663**	**470.116**
Likvide beholdninger		**1.376.423**	**1.212.289**
Omsætningsaktiver		**1.682.086**	**1.682.405**
Aktiver i alt		**64.982.086**	**65.082.405**

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Passiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		12.451.209	12.473.051
Egenkapital		**12.502.209**	**12.524.051**
Andre hensatte forpligtelser		247.926	415.675
Hensatte forpligtelser		**247.926**	**415.675**
Gæld til realkreditinstitutter		21.520.600	21.515.882
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.514.136	29.057.604
Langfristede gældsforpligtelser	5	**51.034.736**	**50.573.486**
Modtagne forudbetalinger fra kunder		520.134	492.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.946	569.250
Anden gæld		612.135	507.914
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.197.215**	**1.569.193**
Gældsforpligtelser		**52.231.951**	**52.142.679**
Passiver i alt		**64.982.086**	**65.082.405**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Egenkapitalopgørelse

	Virksom-hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2023	51.000	17.378.621	17.429.621
Overført via resultatdisponeringen		-4.905.570	-4.905.570
Egenkapital pr. 1. januar 2024	**51.000**	**12.473.051**	**12.524.051**
Overført via resultatdisponeringen		-21.842	-21.842
Egenkapital pr. 31. december 2024	**51.000**	**12.451.209**	**12.502.209**

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024	2023
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	0	0

2. Finansielle omkostninger

	2024	2023
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.321.972	1.218.761
Øvrige finansielle omkostninger	333.139	323.144
I alt	**1.655.111**	**1.541.905**

3. Skat af årets resultat

	Sambeskat-ningsbidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2024	-261.438	-172.096		
Betalt vedrørende tidligere år	261.438			
Skat af årets resultat	-8.586	2.426	-6.160	-1.383.622
Skyldig pr. 31. december 2024	**-8.586**	**-169.670**		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			**-6.160**	**-1.383.622**
Som er indregnet således i balancen:				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-8.586	-169.670		
I alt	**-8.586**	**-169.670**		

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	64.616.145	64.616.145	60.904.282
Tilgang i året	0	0	3.711.863
Kostpris pr. 31. december 2024	**64.616.145**	**64.616.145**	**64.616.145**
Opskrivninger pr. 1. januar 2024	-1.216.145	-1.216.145	3.995.718
Årets værdiregulering til dagsværdi	-100.000	-100.000	-5.211.863
Opskrivninger pr. 31. december 2024	**-1.316.145**	**-1.316.145**	**-1.216.145**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	**63.300.000**	**63.300.000**	**63.400.000**

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% med 2 % i inflation er lagt til grund. Diskoneringsfaktoren er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og forventninger til fremtidige lejeforhøjelser.

Selskabets ejendom er beliggende på Thurøvej på Frederiksberg og består af 38 beboelses lejemål i størrelsesintervallet 65 - 98 m2.

Den gennemsnitlige nettoleje pr. m2 udgør kr. 1.071.

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:

Afkastprocent	-0,50%	0,00%	0,50%
Dagsværdi	74.200.000	63.300.000	55.000.000
Ændring i dagsværdi	10.900.000	0	-8.300.000

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Noter, fortsat

5. Langfristede forpligtelser

	31-12-2024	31-12-2023
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	21.520.600	21.515.882
Gæld til tilknyttede virksomheder	29.514.136	29.057.604
I alt	**51.034.736**	**50.573.486**
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	0	0
I alt	**0**	**0**
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til kreditinstitutter	19.627.131	20.560.411
Gæld til tilknyttede virksomheder	29.514.136	29.057.604
I alt	**49.141.267**	**49.618.015**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024	
	Nominel værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	**Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed**
	DKK	DKK
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er givet pant i selskabets grunde og bygninger.	21.630.000	63.300.000

7. Eventualforpligtelser

Bjerke Thurøvej ApS 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. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

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."

Naper, Gunnar
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-58039
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 11:59:52 UTC
bankID

Bjerke, Joachim C Gautier
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1307600
IP: 84.213.xxx.xxx
2025-04-01 12:42:17 UTC
bankID

Morten Sennecker Schultz
Adm. direktør
Serienummer: 2ff2afc5-b26c-4183-8fdf-46e30bad9975
IP: 77.233.xxx.xxx
2025-04-01 12:55:18 UTC
MitID

Bjerke, Trygve
Bestyrelsesformand
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2474778
IP: 88.89.xxx.xxx
2025-04-06 12:30:33 UTC
bankID

Shpend Rasimi
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 7510a1c4-0f02-4d41-901a-2668ab6292d0
IP: 93.165.xxx.xxx
2025-04-06 14:04:56 UTC
MitID

Vibeke Düring Reyes Jensen
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 21814cdd-0f91-4e3c-922c-7b2faae54de9
IP: 93.165.xxx.xxx
2025-04-07 10:16:16 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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: 176.22.xxx.xxx
2025-04-07 10:42:45 UTC

Penneo dokumentnøgle: 4LMM0-PML9J-ZMBR7-B1P3L-ZXMJD-GRF7Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter