

# Bjelkes Allé 20 ApS

Kalvebod Brygge 39, 4, 1560 København V

CVR-nr. 36 40 76 54

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2025

Dirigent:

.....  
Thomas Khan

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bjelkes Allé 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2025  
Direktion:

.....  
Thomas Esben Khan  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Mads Christian Michelsen  
formand

.....  
Mads Pauli Ringkjøbing-  
Christiansen

.....  
Niels Henrik Nygaard  
Mikkelsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bjelkes Allé 20 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjelkes Allé 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Odense, den 3. juni 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Bjelkes Allé 20 ApS
Adresse, postnr. by	Kalvebod Brygge 39, 4, 1560 København V
CVR-nr.	36 40 76 54
Stiftet	15. oktober 2014
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mads Christian Michelsen, formand Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen Niels Henrik Nygaard Mikkelsen
Direktion	Thomas Esben Khan, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere ejendommen matr.nr. 1082, Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Bjelkes Allé 20, 2200 København N, samt al hermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Vedrørende forudsætninger for den opgjorte dagsværdi af selskabets ejendom henvises til note 6.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 3.765.085 kr. mod et overskud på 267.462 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 17.511.225 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder med væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	<b>Bruttofortjeneste</b>	889.412	892.866
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.750.657	400.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	5.640.069	1.292.866
3	Finansielle indtægter	18.432	1.578
4	Finansielle omkostninger	-859.675	-951.544
	<b>Resultat før skat</b>	4.798.826	342.900
5	Skat af årets resultat	-1.033.741	-75.438
	<b>Årets resultat</b>	<u>3.765.085</u>	<u>267.462</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	6.000.000	0
	Overført resultat	-2.234.915	267.462
		<u>3.765.085</u>	<u>267.462</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	28.700.000	36.100.000
		<u>28.700.000</u>	<u>36.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.700.000</u>	<u>36.100.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.792	33.136
	Andre tilgodehavender	406.390	266.843
		<u>441.182</u>	<u>299.979</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.708.193</u>	<u>167.363</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.149.375</u>	<u>467.342</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>35.849.375</u>	<u>36.567.342</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.001	50.001
	Overført resultat	11.461.224	13.696.139
	Foreslået udbytte	6.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>17.511.225</u>	<u>13.746.140</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.390.685	2.714.385
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>2.390.685</u>	<u>2.714.385</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.238.015	18.689.805
	Deposita og forudbetalt husleje	437.476	642.208
		<u>13.675.491</u>	<u>19.332.013</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	54.990
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	422.608	251.314
	Gæld til tilknyttede virksomheder	491.925	468.500
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.357.441	0
		<u>2.271.974</u>	<u>774.804</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>15.947.465</u>	<u>20.106.817</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>35.849.375</u></u>	<u><u>36.567.342</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.001	13.428.677	0	13.478.678
Overført via resultatdisponering	0	267.462	0	267.462
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>50.001</b>	<b>13.696.139</b>	<b>0</b>	<b>13.746.140</b>
Overført via resultatdisponering	0	-2.234.915	6.000.000	3.765.085
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2024	50.001	11.461.224	6.000.000	17.511.225

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjelkes Allé 20 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommene og en afkastsats. Der anvendes en DCF-model.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2024	2023
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.656	1.578
Andre finansielle indtægter	16.776	0
	<u>18.432</u>	<u>1.578</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	23.425	22.028
Andre finansielle omkostninger	836.250	929.516
	<u>859.675</u>	<u>951.544</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.357.441	0
Årets regulering af udskudt skat	-323.700	75.438
	<u>1.033.741</u>	<u>75.438</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	24.429.267
Afgange	-6.050.991
Kostpris 31. december 2024	<u>18.378.276</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	11.670.733
Årets værdireguleringer	-1.349.009
Opskrivninger 31. december 2024	<u>10.321.724</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u>28.700.000</u>

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme i resultatopgørelsen indgår udover ovenstående nedskrivning en realiseret gevinst ved salg på 6.100 t.kr.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

#### Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er i 2024 beregnet ved en DCF-model med tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 6 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabets boligejendom beliggende i København er værdiansat efter en DCF-model med en WACC på 6,50% (2023: WACC 6,50%). Ejerlejlighederne ventes afstået jævnt over 6 år til en gennemsnitlig salgspris på 55.000 kr. pr. kvm med tillæg af inflation fastsat til 2% p.a. Den forventede leje udgør 2.150 kr. pr. kvm. (2023: 2.156 kr. pr. kvm) svarende til aktuel leje. Der ventes ingen tomgang. Ejendommen udgør 571 kvm. ejerlejligheder til en gennemsnitlig værdiansættelse på 50 t.kr. pr. kvm (2023: 48 t.kr. pr. kvm.)

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

#### *Følsomhedsanalyse*

Såfremt WACC reduceres med 0,25 % stiger værdien med ca. 229 t.kr. og såfremt WACC øges med 0,25 % så falder værdien med ca. 219 t.kr. Værdien falder herudover hvis salget sker over en længere periode end 6 år, eller hvis salgspriserne ikke realiseres på forventet niveau eller ikke stiger med inflationssatsen på 2%. Omvendt stiger værdien hvis det modsatte er tilfældet.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.548 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### **Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Bjelkes Allé Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 13.238 t.kr., er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 28.700 t.kr.

Virksomheden har overfor Bjelkes Allé 16 ApS afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut.

# 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.”

## Thomas Esben Khan

### Direktion

På vegne af: Bjelkes Allé 20 ApS

Serienummer: 66fd2f27-f432-47d4-9270-06745de876f3

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-06-04 09:28:15 UTC



## Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

### Bestyrelse

På vegne af: Bjelkes Allé 20 ApS

Serienummer: 4dd8c425-5553-49fc-b317-14915cfba407

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-06-04 11:39:27 UTC



## Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen

### Bestyrelse

På vegne af: Bjelkes Allé 20 ApS

Serienummer: 20dab410-6aea-4c38-9e8a-1b9294a1a298

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-06-05 09:38:55 UTC



## Mads Christian Michelsen

### Bestyrelse

På vegne af: Bjelkes Allé 20 ApS

Serienummer: b218bfcc-803d-41b1-ad8d-3391bec46f62

IP: 2.106.xxx.xxx

2025-06-05 10:13:53 UTC



## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-05 10:52:02 UTC



## Thomas Esben Khan

### Dirigent

På vegne af: Bjelkes Allé 20 ApS

Serienummer: 66fd2f27-f432-47d4-9270-06745de876f3

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-06-05 12:15:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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