

**Berg Ejendomme ApS**  
Rosenbakken 88, 6100 Haderslev

**CVR-nr. 19 41 69 76**

**Årsrapport**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2023

---

Erik Lindhard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                             | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                          |             |
| Ledelsespåtegning                                           | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab             | 2           |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                         | 3           |
| Ledelsesberetning                                           | 4           |
| <br><b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                    | 5           |
| Resultatopgørelse                                           | 8           |
| Balance                                                     | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 11          |
| Noter                                                       | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Berg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22. februar 2023

**Direktion**

Erik Lindhard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Berg Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Berg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 22. februar 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor  
mne32735

## Selskabsoplysninger

---

|                        |                                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | Berg Ejendomme ApS<br>Rosenbakken 88<br>6100 Haderslev<br><br>CVR-nr.: 19 41 69 76<br>Stiftet: 27. juni 1996<br>Hjemsted: Haderslev<br>Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| <b>Direktion</b>       | Erik Lindhard                                                                                                                                                                  |
| <b>Revisor</b>         | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast                                                                                          |
| <b>Bankforbindelse</b> | Kreditbanken, Nørregade 15, 6100 Haderslev                                                                                                                                     |
| <b>Modervirksomhed</b> | ELH Ejendomsinvest ApS                                                                                                                                                         |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere bestået af drift og udlejning af ejendommen Industrivej 48, Bramming.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Dagsværdi af selskabets investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korregeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 7%. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Grundet de nuværende markedsforhold for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Værdiregulering af selskabets udlejningsejendom er beregnet fra et afkastkrav på 7%. Dette har medført en negativ værdiregulering på ejendommen med 100 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 163 t.kr. mod 260 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsafslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Berg Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat til 7%.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Berg Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen..

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

| Note                                       | 2021/22        | 2020/21        |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>285.082</b> | <b>259.123</b> |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme | -100.000       | 110.000        |
| Øvrige finansielle omkostninger            | -35.203        | -35.086        |
| <b>Resultat før skat</b>                   | <b>149.879</b> | <b>334.037</b> |
| Skat af årets resultat                     | -32.790        | -73.710        |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b>117.089</b> | <b>260.327</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                |                |
| Overføres til overført resultat            | 117.089        | 260.327        |
| <b>Disponeret i alt</b>                    | <b>117.089</b> | <b>260.327</b> |

## Balance 30. september

---

| <b>Aktiver</b>           |                                |                         |                         |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 3                        | Investeringsejendomme          | <u>3.500.000</u>        | <u>3.600.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.500.000</u>        | <u>3.600.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>3.500.000</u></b> | <b><u>3.600.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Andre tilgodehavender          | 0                       | 28.750                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>5.020</u>            | <u>0</u>                |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>5.020</u>            | <u>28.750</u>           |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>567.617</u>          | <u>354.307</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>572.637</u></b>   | <b><u>383.057</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>4.072.637</u></b> | <b><u>3.983.057</u></b> |

## Balance 30. september

| <b>Passiver</b>               |                                          |                  |                  |
|-------------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                          |                                          | 2022             | 2021             |
| <b>Egenkapital</b>            |                                          |                  |                  |
|                               | Virksomhedskapital                       | 200.000          | 200.000          |
|                               | Overført resultat                        | 2.001.543        | 1.884.454        |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>2.201.543</b> | <b>2.084.454</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                          |                  |                  |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 515.000          | 536.000          |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>515.000</b>   | <b>536.000</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                          |                  |                  |
| 4                             | Gæld til realkreditinstitutter           | 693.099          | 780.282          |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 693.099          | 780.282          |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 88.000           | 93.000           |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000           | 10.000           |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 456.943          | 409.242          |
|                               | Selskabsskat                             | 73.260           | 19.470           |
|                               | Anden gæld                               | 34.792           | 22.609           |
|                               | Periodeafgrænsningsposter                | 0                | 28.000           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 662.995          | 582.321          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.356.094</b> | <b>1.362.603</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>4.072.637</b> | <b>3.983.057</b> |

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2020              | 200.000                   | 1.624.127                | 1.824.127        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 260.327                  | 260.327          |
| Egenkapital 1. oktober 2021              | 200.000                   | 1.884.454                | 2.084.454        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 117.089                  | 117.089          |
|                                          | <b>200.000</b>            | <b>2.001.543</b>         | <b>2.201.543</b> |

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af selskabets investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korregeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 7 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Grundet de nuværende markedsforhold for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

|                                                    | 2021/22           | 2020/21          |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                   |                  |
| Værdiregulering af ejendom til dagsværdi           | -100.000          | 110.000          |
|                                                    | <b>-100.000</b>   | <b>110.000</b>   |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                  |
| Kostpris 1. oktober                                | 4.579.055         | 4.579.055        |
| <b>Kostpris 30. september</b>                      | <b>4.579.055</b>  | <b>4.579.055</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober                | -979.055          | -1.089.055       |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -100.000          | 110.000          |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>      | <b>-1.079.055</b> | <b>-979.055</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>         | <b>3.500.000</b>  | <b>3.600.000</b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

### 3. Investerings ejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investerings ejendommene reduceres med 450 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.084 t.kr. til 1.634 t.kr.

|                                          | <u>30/9 2022</u>      | <u>30/9 2021</u>      |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                       |                       |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 781.099               | 873.282               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-88.000</u>        | <u>-93.000</u>        |
|                                          | <b><u>693.099</u></b> | <b><u>780.282</u></b> |

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|                                                             | <b><u>Investerings-<br/>ejendomme</u></b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Dagsværdi 30. september                                     | <u>3.600.000</u>                          |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-100.000</u>                           |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 781 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 3.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed overfor moderselskabets bankengagement ved et ejerpantebrev på 1.000 t.kr. i selskabets ejendom. Moderselskabets bankgæld udgør pr. 30. september 2022 i alt 0 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELH Ejendomsinvest ApS, CVR-nr. 15 25 07 39, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.