

Bernths Ejendomme ApS

Kystvejen 28
4600 Køge

CVR-nr. 25070739

Årsrapport 2023/24

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. november 2024

Henrik Bernth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Bernths Ejendomme 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby Egede, den 22. november 2024

Direktion

Henrik Bernth
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bernths Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bernths Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 opstilling 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.

Strøby Egede, den 22. november 2024

TANGSTAD - STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR-nr. 43661434

Michael Tangstad
Statsautoriseret revisor
mne51055

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bernths Ejendomme ApS Kystvejen 28 4600 Køge
CVR-nr.	25070739
Stiftelsesdato	8. december 1999
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Henrik Bernth
Revisor	TANGSTAD - STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTS SELSKAB Engvangsvej 56 4600 Køge
CVR-nr.	43661434

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme m.v.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på kr. 1.387.544, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på kr. 20.271.162, og en egenkapital på kr. 4.961.402.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bernths Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		835.093	903.788
Personaleomkostninger	1	-208.018	-229.254
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		30.857	124.588
Andre driftsindtægter		640.000	1.690.146
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-337.431	-592.614
Driftsresultat		960.501	1.896.654
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-44.240	963.804
Andre finansielle indtægter		131.567	75.841
Finansielle omkostninger		-1.260.496	-993.886
Resultat før skat		-212.668	1.942.413
Skat af årets resultat	2	1.600.212	-396.226
Årets resultat		1.387.544	1.546.187
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.052.240	613.804
Overført resultat		2.439.784	932.383
Resultatdisponering		1.387.544	1.546.187

Balance 30. september

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	19.206.426	20.768.000
Materielle anlægsaktiver		19.206.426	20.768.000
Kapitalinteresser	4	0	1.402.240
Andre tilgodehavender		193.018	516.013
Finansielle anlægsaktiver		193.018	1.918.253
Anlægsaktiver		19.399.444	22.686.253
Udskudte skatteaktiver		846.166	0
Tilgodehavende selskabsskat		22.583	0
Andre tilgodehavender		5	2.963
Periodeafgrænsningsposter		2.864	12.862
Tilgodehavender		871.618	15.825
Likvide beholdninger		101	10.537
Omsætningsaktiver		871.719	26.362
Aktiver		20.271.162	22.712.615

Balance 30. september

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	1.052.240
Overført resultat		4.836.402	2.396.620
Egenkapital		4.961.402	3.573.860
Hensættelser til udskudt skat		0	778.720
Hensatte forpligtelser		0	778.720
Gæld til kreditinstitutter		5.536.236	6.898.322
Gæld til banker		1.627.113	9.209.528
Gæld til kapitalinteresser		6.909.804	911.158
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.073.153	17.019.008
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		228.719	225.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.314	55.266
Selskabsskat		10.517	269.380
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		82.583	90.584
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		327.675	174.397
Deposita		525.800	525.800
Kortfristede gældsforpligtelser		1.236.608	1.341.027
Gældsforpligtelser		15.309.761	18.360.035
Passiver		20.271.162	22.712.615
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	2.396.618	1.052.240	3.573.858
Årets resultat	0	2.439.784	-1.052.240	1.387.544
Egenkapital 30. september 2024	125.000	4.836.402	0	4.961.402

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023/24	2022/23
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	207.750	229.000
Andre personaleomkostninger	268	254
	208.018	229.254
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	24.674	293.260
Regulering af udskudt skat	-67.446	102.966
Regulering af skat vedr. tidligere år	-1.557.440	0
	-1.600.212	396.226
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	24.307.635	26.167.609
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.100.000	33.190
Afgang i årets løb	-2.355.000	-1.893.164
Kostpris ultimo	23.052.635	24.307.635
Opskrivninger primo	-2.203.555	-1.610.941
Årets opskrivninger	-337.431	-592.614
Opskrivninger ultimo	-2.540.986	-2.203.555
Af- og nedskrivninger primo	-1.336.080	-1.460.668
Årets afskrivninger	30.857	124.588
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.305.223	-1.336.080
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.206.426	20.768.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er beliggende lige uden for Køge.

Ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model, med et afkastkrav på mellem 5% og 8%

Noter

	2023/24	2022/23
4. Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris primo	350.000	400.000
Afgang i årets løb	-350.000	-50.000
Kostpris ultimo	0	350.000
Opskrivninger primo	1.052.240	438.436
Årets resultat	0	963.804
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-44.240	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.008.000	-350.000
Opskrivninger ultimo	0	1.052.240
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	1.402.240

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.536.236	228.719	3.745.607
Gæld til banker	1.627.113	0	1.627.113
Gæld til kapitalinteresser	6.909.804	0	6.909.804
	14.073.153	228.719	12.282.524

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån på i alt t.kr. 5.764 er stillet realkreditpantebreve på i alt t.kr. 8.562 i selskabets ejendomme med en samlet værdi på t.kr. 19.206.

Ejerpantebrev stort t.kr. 3.000 med pant i matr. nr. 117 AL, St.Heddinge Markjorder, Agerhøj 15 og med pant i matr. nr. 117 AI, St.Heddinge Markjorder, Agerhøj 3 og med pant i matr. nr. 117 AK, St.Heddinge Markjorder, Agerhøj 1.

Ejerpantebrev grundejerforening stort kr. 10.000 med pant i matr. nr. 5 OÆ, Strøby By, Strøby.

Værdipapirbeholdning i Bernth's Holding ApS stort t.kr. 6.828 står til sikkerhed for det samlede mellemværende med Spar Nord Bank A/S.