PARTNER REVISION
rådgivende revisorer

Berg Ejendomme ApS

Rosenbakken 88, 6100 Haderslev

CVR-nr. 19 41 69 76

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017

Erik Lindhard
Dirigent

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
DK-7430 Ikast
Tlf. 97 15 40 22
Fax 97 25 10 04
ikast@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 28. februar 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 28. februar 2017

Direktion

Erik Lindhard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Berg Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Berg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 28. februar 2017

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af ejendommen Industrivej 48, som er beliggende i 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 korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 8,25 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder m.v.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Værdireguleringen af selskabets udlejningsejendom til dagsværdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 8,25 %, hvilket er det samme som afkastningskravet året før. Dette har medført en negativ værdiregulering med 60 t.kr. Selskabets gæld er blevet reguleret til dagsværdi, hvilket har medført en negativ regulering på 6 t.kr. Den samlede regulering til dagsværdi udgør for 2015/16 -66 t.kr. mod 2 t.kr. sidste år. Årets ordinære resultat efter skat udgør herefter 76 t.kr. mod 107 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning 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, andre eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 8,25 %.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	**196.649**	**175.297**
	Værdiregulering af investeringsejendom	-65.531	1.494
	Driftsresultat	**131.118**	**176.791**
2	Andre finansielle omkostninger	-34.365	-36.089
	Resultat før skat	**96.753**	**140.702**
3	Skat af årets resultat	-20.986	-33.677
	Årets resultat	**75.767**	**107.025**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	75.767	107.025
	Disponeret i alt	**75.767**	**107.025**

Balance 30. september

	Aktiver		
Note		2016	2015
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	3.240.000	3.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.240.000	3.300.000
	Anlægsaktiver i alt	**3.240.000**	**3.300.000**
	Omsætningsaktiver		
	Periodeafgrænsningsposter	4.274	4.215
	Tilgodehavender i alt	4.274	4.215
	Likvide beholdninger	211.183	156.201
	Omsætningsaktiver i alt	**215.457**	**160.416**
	Aktiver i alt	**3.455.457**	**3.460.416**

Balance 30. september

Note	Passiver	2016	2015
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Overført resultat	1.227.671	1.151.904
	Egenkapital i alt	**1.427.671**	**1.351.904**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	476.300	490.800
	Hensatte forpligtelser i alt	**476.300**	**490.800**
	Gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitut	1.252.465	1.336.463
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.252.465	1.336.463
	Kortfristet del af langfristet gæld	90.000	91.356
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	112.167	110.784
	Selskabsskat	67.963	54.993
	Anden gæld	18.891	14.116
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	299.021	281.249
	Gældsforpligtelser i alt	**1.551.486**	**1.617.712**
	Passiver i alt	**3.455.457**	**3.460.416**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

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

Dagsværdien beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 8,25 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder m.v.

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

	2015/16	2014/15
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.630	4.337
Andre renteomkostninger	28.735	31.752
	34.365	**36.089**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	35.486	32.477
Regulering af udskudt skat	-14.500	1.200
	20.986	**33.677**

	30/9 2016	30/9 2015
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	4.469.500	4.469.500
Kostpris 30. september	**4.469.500**	**4.469.500**
Regulering til dagsværdi 1. oktober	-1.169.500	-1.169.500
Årets regulering til dagsværdi	-60.000	0
Regulering til dagsværdi 30. september	**-1.229.500**	**-1.169.500**
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**3.240.000**	**3.300.000**

Noter

		30/9 2016	30/9 2015
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. oktober	200.000	200.000
		200.000	**200.000**
6.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. oktober	1.151.904	1.044.879
	Årets overførte overskud eller underskud	75.767	107.025
		1.227.671	**1.151.904**
7.	**Gæld til realkreditinstitut**		
	Gæld til realkreditinstitut	1.342.465	1.427.819
		1.342.465	1.427.819
	Heraf forfalder inden for 1 år	-90.000	-91.356
		1.252.465	**1.336.463**

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.342 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.240 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed overfor moderselskabets bankengagement ved et ejerpantebrev på nom. 1.000 t.kr. i selskabets ejendom. Moderselskabets bankgæld udgør pr. 30. september 2016 958 t.kr.

Noter

. **Eventualposter (fortsat)**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet ELH Ejendomsinvest ApS, Herning som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med denne for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.