# Berg Ejendomme ApS

**Rosenbakken 88, 6100 Haderslev**

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

# Årsrapport

# 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2019

Erik Lindhard
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| **Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 15. februar 2019

**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 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 15. februar 2019

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

Morten Broberg Lind
statsautoriseret revisor
mne32735

## Selskabsoplysninger

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

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år 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 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 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**

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 ikke medført nogen værdiregulering, mod 13 t.kr. sidste år. Årets ordinære resultat udgør herefter 151 t.kr. mod 156 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 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.

**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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Berg Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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, der med balancedagens 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 | | 2017/18 | 2016/17 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **227.205** | **217.541** |
| 2 | Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 13.000 |
| | **Driftsresultat** | **227.205** | **230.541** |
| | Andre finansielle indtægter | 0 | 6.611 |
| 3 | Øvrige finansielle omkostninger | -32.756 | -36.546 |
| | **Resultat før skat** | **194.449** | **200.606** |
| | Skat af årets resultat | -42.548 | -43.800 |
| | **Årets resultat** | **151.901** | **156.806** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overføres til overført resultat | 151.901 | 156.806 |
| | **Disponeret i alt** | **151.901** | **156.806** |

## Balance 30. september

| Note | Aktiver | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 4 | Investeringsejendomme | 3.253.000 | 3.253.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 3.253.000 | 3.253.000 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **3.253.000** | **3.253.000** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 28.750 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 4.143 | 4.350 |
| | Tilgodehavender i alt | 4.143 | 33.100 |
| | Likvide beholdninger | 463.420 | 306.139 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **467.563** | **339.239** |
| | **Aktiver i alt** | **3.720.563** | **3.592.239** |

## Balance 30. september

| Note | Passiver | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| 6 | Overført resultat | 1.536.378 | 1.384.477 |
| | **Egenkapital i alt** | **1.736.378** | **1.584.477** |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 480.500 | 480.500 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **480.500** | **480.500** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| 7 | Gæld til realkreditinstitutter | 1.058.918 | 1.148.556 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.058.918 | 1.148.556 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 93.000 | 96.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 | 10.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 199.930 | 179.245 |
| | Selskabsskat | 117.634 | 75.086 |
| | Anden gæld | 24.203 | 18.375 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 444.767 | 378.706 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **1.503.685** | **1.527.262** |
| | **Passiver i alt** | **3.720.563** | **3.592.239** |

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## 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 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 mv.

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

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|---|---|
| **2. Værdiregulering af investeringsejendomme** | | |
| Værdiregulering af ejendom til dagsværdi | 0 | 13.000 |
| | **0** | **13.000** |

| | | |
|---|---|---|
| **3. Øvrige finansielle omkostninger** | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 8.896 | 8.050 |
| Andre finansielle omkostninger | 23.860 | 28.496 |
| | **32.756** | **36.546** |

## Noter

| | | 30/9 2018 | 30/9 2017 |
|---|---|---|---|
| **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 | -1.216.500 | -1.229.500 |
| | Årets regulering til dagsværdi | 0 | 13.000 |
| | **Regulering til dagsværdi 30. september** | **-1.216.500** | **-1.216.500** |
| | **Regnskabsmæssig værdi 30. september** | **3.253.000** | **3.253.000** |

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

| | |
|---|---|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 8,25 |

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 investeringsejendommene reduceres med 386 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.736 t.kr. til 1.487 t.kr.

## Noter

| | | 30/9 2018 | 30/9 2017 |
|---|---|---|---|
| **5.** | **Virksomhedskapital** | | |
| | Virksomhedskapital 1. oktober | 200.000 | 200.000 |
| | | **200.000** | **200.000** |
| **6.** | **Overført resultat** | | |
| | Overført resultat 1. oktober | 1.384.477 | 1.227.671 |
| | Årets overførte overskud eller underskud | 151.901 | 156.806 |
| | | **1.536.378** | **1.384.477** |
| **7.** | **Gæld til realkreditinstitutter** | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter i alt | 1.151.918 | 1.244.556 |
| | Heraf forfalder inden for 1 år | -93.000 | -96.000 |
| | | **1.058.918** | **1.148.556** |
| | Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 614.000 | 710.000 |

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.152 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 3.253 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.

**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 2018 i alt 0 t.kr.

## Noter

**9. Eventualposter (fortsat)**

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELH Ejendomsinvest ApS, CVR-nr. 15 25 07 39 som 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 samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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