

# Bernth's Ejendomme ApS

Kystvejen 28  
Strøby Egede  
4600 Køge

CVR-nr. 25070739

## Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

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

---

Henrik Bernth  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby Egede, den 13. november 2023

### **Direktion**

Henrik Bernth  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Bernths Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bernths Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**Bernths Ejendomme ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Herfølge, den 13. november 2023

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen

Registreret revisor

mne4830

## Bernths Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Bernths Ejendomme ApS Kystvejen 28 Strøby Egede 4600 Køge
CVR-nr.	25070739
Stiftelsesdato	21. januar 2004
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Henrik Bernth
<b>Revisor</b>	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge
CVR-nr.	25112822

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme, samt udlejning af biler m.v.

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

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 1.546.186, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 22.734.271, og en egenkapital på kr. 3.573.859.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Bernths Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### **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**

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 består af lejeindtægter fra ejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, som avance ved salg af ejendom..



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger, afskrivninger og lignende omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **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, 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser i virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den kapitalinteresse i virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i virksomheden vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

### **Tilgodehavender**

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

## Bernths Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre tilgodehavender

##### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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

#### Egenkapital

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

#### 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 acontoskatter.

#### 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.

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

#### Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>903.788</b>	<b>1.107.954</b>
Personaleomkostninger	1	-229.254	-371.982
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		124.588	0
Andre driftsindtægter		1.690.143	0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-592.614	1.376.888
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.896.651</b>	<b>2.112.860</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		963.804	434.748
Finansielle indtægter		75.841	541.731
Finansielle omkostninger		-993.884	-589.164
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.942.412</b>	<b>2.500.175</b>
Skat af årets resultat		-396.226	-504.667
<b>Årets resultat</b>		<b>1.546.186</b>	<b>1.995.508</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		613.804	-125.779
Overført resultat		932.382	1.121.587
		<b>1.546.186</b>	<b>1.995.808</b>

Bernths Ejendomme ApS

Balance 30. september 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		20.768.000	23.096.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.768.000</b>	<b>23.096.000</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		1.402.240	788.436
Andre tilgodehavender		516.013	541.523
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.918.253</b>	<b>1.329.959</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.686.253</b>	<b>24.425.959</b>
Tilgodehavende selskabsskat		24.000	170.169
Andre tilgodehavender		619	26.993
Periodeafgrænsningsposter		12.862	10.579
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.481</b>	<b>207.741</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.537</b>	<b>2.915</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.018</b>	<b>210.656</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.734.271</b>	<b>24.636.615</b>

**Balance 30. september 2023**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.052.240	438.436
Overført resultat		2.396.619	1.464.237
Udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.573.859</b>	<b>3.027.673</b>
Hensættelser til udskudt skat		778.720	675.754
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>778.720</b>	<b>675.754</b>
Gæld til kreditinstitutter		16.107.850	19.236.989
Gæld til kapitalinteresser		911.158	235.294
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>17.019.008</b>	<b>19.472.283</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		225.600	370.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.332	99.183
Selskabsskat		293.380	150.260
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		88.175	88.136
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		174.397	162.526
Deposita		525.800	590.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.362.684</b>	<b>1.460.905</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.381.692</b>	<b>20.933.188</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.734.271</b>	<b>24.636.615</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Bernths Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	438.436	1.464.237	1.000.000	3.027.673
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	613.804	932.382	0	1.546.186
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.052.240</b>	<b>2.396.619</b>	<b>0</b>	<b>3.573.859</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	229.000	371.625
Andre omkostninger til social sikring	254	357
	<b>229.254</b>	<b>371.982</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	7.123.922	225.600	6.000.000
Gæld til banker	9.209.528	0	5.000.000
Gæld til kapitalinteressere	911.158	0	911.158
	<b>17.244.608</b>	<b>225.600</b>	<b>11.911.158</b>

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Ejerpantebrev stort tkr. 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 kr. 11.612.200 står til sikkerhed for det samlede mellemværende med Spar Nord Bank A/S.