

# Berg Ejendom ApS

Saturnvej 9, 6000 Kolding  
CVR-nr. 39 58 69 67

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.12.22

Olena Berg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Berg Ejendom ApS  
Saturnvej 9  
6000 Kolding  
Telefon: 28 56 36 66  
Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 39 58 69 67  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Olena Berg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Bergs Business Holding ApS, Kolding

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for Berg Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. december 2022

**Direktionen**

Olena Berg

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Berg Ejendom ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Berg Ejendom ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 15. december 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

Klaus Hjort-Enemark  
Reg. revisor  
MNE-nr. mne2511

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 21.318 mod DKK 236.026 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.557.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>125.584</b>	<b>399.928</b>
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.240	-33.894
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>91.344</b>	<b>366.034</b>
2	Finansielle omkostninger	-63.939	-63.392
	<b>Resultat før skat</b>	<b>27.405</b>	<b>302.642</b>
3	Skat af årets resultat	-6.087	-66.616
	<b>Årets resultat</b>	<b>21.318</b>	<b>236.026</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	236.000
Overført resultat	21.318	26
<b>I alt</b>	<b>21.318</b>	<b>236.026</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.329.101	2.363.341
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.329.101</b>	<b>2.363.341</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.329.101</b>	<b>2.363.341</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	33.606
	Andre tilgodehavender	10.000	46.901
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.000</b>	<b>80.507</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>43.878</b>	<b>23.187</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>53.878</b>	<b>103.694</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.382.979</b>	<b>2.467.035</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-33.443	-54.761
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	236.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.557</b>	<b>231.239</b>
Hensættelser til udskudt skat		24.476	18.389
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>24.476</b>	<b>18.389</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.589	10.099
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.300.877	0
Selskabsskat		0	59.136
Anden gæld		29.480	2.148.172
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.341.946</b>	<b>2.217.407</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.341.946</b>	<b>2.217.407</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.382.979</b>	<b>2.467.035</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21				
Saldo pr. 01.07.20	50.000	-54.787	0	-4.787
Forslag til resultatdisponering	0	26	236.000	236.026
Saldo pr. 30.06.21	50.000	-54.761	236.000	231.239
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	50.000	-54.761	236.000	231.239
Betalt udbytte	0	0	-236.000	-236.000
Forslag til resultatdisponering	0	21.318	0	21.318
Saldo pr. 30.06.22	50.000	-33.443	0	16.557

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	34.240	33.894
I alt	34.240	33.894
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	63.939	63.392
I alt	63.939	63.392
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	59.136
Årets regulering af udskudt skat	6.087	7.480
I alt	6.087	66.616

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.21	2.414.946
Kostpris pr. 30.06.22	2.414.946
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	-51.605
Afskrivninger i året	-34.240
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	-85.845
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	2.329.101

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Bergs Business Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *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 salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-



**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.