

Berggreen Invest ApS

Walther Christmas Vej 10, 7000 Fredericia

CVR-nr. 39 80 03 65

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. oktober 2023

Dirigent:

.....
Christoffer Lindtofte Berggreen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Berggreen Invest ApS for regnskabsåret 16. juni 2022 - 15. juni 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 15. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16. juni 2022 - 15. juni 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 6. oktober 2023

Direktion:

.....
Christoffer Lindtofte

Berggreen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Berggreen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Berggreen Invest ApS for regnskabsåret 16. juni 2022 - 15. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisors 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 6. oktober 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal Jensen

statsaut. revisor

mne26778

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Berggreen Invest ApS
Adresse, postnr., by	Walther Christmas Vej 10, 7000 Fredericia
CVR-nr.	39 80 03 65
Stiftet	21. august 2018
Hjemstedskommune	Fredericia
Regnskabsår	16. juni 2022 - 15. juni 2023
Direktion	Christoffer Lindtofte Berggreen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 296.761 kr. mod et overskud på 1.022.883 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 15. juni 2023 udviser en egenkapital på 1.707.865 kr.

Årets resultat før skat er negativt påvirket af værdiregulering på selskabets investeringsejendomme med 991 t.kr. samt positivt påvirket af kursregulering ved omlægning af realkreditlån med 387 t.kr.

Der er i regnskabsåret anskaffet yderligere en investeringsejendom samt gennemført omfattende renovering af de øvrige investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	726.985	181.051
3	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	726.985	181.051
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-991.121	1.293.426
	Resultat før finansielle poster	-264.136	1.474.477
	Finansielle indtægter	386.621	0
	Finansielle omkostninger	-502.899	-163.040
	Resultat før skat	-380.414	1.311.437
4	Skat af årets resultat	83.653	-288.554
	Årets resultat	-296.761	1.022.883
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-296.761	1.022.883
		-296.761	1.022.883

Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	25.804.275	12.744.364
		<u>25.804.275</u>	<u>12.744.364</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.804.275</u>	<u>12.744.364</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	65.511
		<u>0</u>	<u>65.511</u>
	Likvide beholdninger	<u>373.816</u>	<u>3.138.466</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>373.816</u>	<u>3.203.977</u>
	AKTIVER I ALT	<u>26.178.091</u>	<u>15.948.341</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.607.865	1.904.626
	Egenkapital i alt	<u>1.707.865</u>	<u>2.004.626</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	353.148	533.017
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>353.148</u>	<u>533.017</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.543.757	2.732.392
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	12.719.210	10.009.467
		<u>23.262.967</u>	<u>12.741.859</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	181.251	68.871
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.590	401.872
	Skyldig selskabsskat	96.216	0
	Deposita	293.581	100.826
	Periodeafgrænsningsposter	142.473	97.270
		<u>854.111</u>	<u>668.839</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.117.078</u>	<u>13.410.698</u>
	PASSIVER I ALT	<u>26.178.091</u>	<u>15.948.341</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 2 Særlige poster
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 16. juni 2021	100.000	881.743	981.743
Overført via resultatdisponering	0	1.022.883	1.022.883
Egenkapital 16. juni 2022	100.000	1.904.626	2.004.626
Overført via resultatdisponering	0	-296.761	-296.761
Egenkapital 15. juni 2023	100.000	1.607.865	1.707.865

Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Berggreen Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023

Noter

2 Særlige poster

kr.	2022/23	2021/22
Indtægter		
Kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån	386.571	0
	386.571	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Finansielle indtægter	386.571	0
Resultat af særlige poster, netto	386.571	0

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022/23	2021/22
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	96.216	0
Årets regulering af udskudt skat	-179.869	288.554
	-83.653	288.554

5 Investeringsejendomme

kr.	2022/23	2021/22
Dagsværdi 16. juni	12.744.364	6.636.996
Tilgang	14.051.032	4.813.942
Årets værdireguleringer	-991.121	1.293.426
Dagsværdi 15. juni	25.804.275	12.744.364

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommene består af 5 ejendomme primært til beboelsesformål og beliggende i Kolding og Fredericia.

Udlejede ejendomme (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er for de udlejede ejendomme:

Følsomhedsanalyse

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio. kr.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil forøge den samlede dagsværdi med 3,0 mio. kr.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2022/23	2021/22
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	4,83	4,57

Årsregnskab 16. juni 2022 - 15. juni 2023

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.930 t.kr kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og realkredit, er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 25.804 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Direktion

På vegne af: Berggreen Invest ApS

Serienummer: ef6fe0db-0368-4c03-b575-344b9f8266f3

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-10-06 09:26:53 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

På vegne af: Berggreen Invest ApS

Serienummer: ef6fe0db-0368-4c03-b575-344b9f8266f3

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-10-06 09:26:53 UTC



Lars Koudal Jensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: cd1f894d-595f-4ff7-ade7-9994aba7cf08

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-10-06 09:31:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: GIKCI+2FD02-Z6MKY-PUJ6FD-20XDU-6AGUE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>