

# Berggreen Invest ApS

Kaltoftevej 11, 7000 Fredericia

CVR-nr. 39 80 03 65

## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2021

Dirigent:

.....  
Christoffer Lindtofte Berggreen

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 16. juni 2020 - 15. juni 2021</b>	<b>6</b>
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 2020 - 15. juni 2021.

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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 15. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. juni 2020 - 15. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 16. december 2021

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 2020 - 15. juni 2021 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 16. december 2021

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	Kaltoftevej 11, 7000 Fredericia
CVR-nr.	39 80 03 65
Stiftet	21. august 2018
Hjemstedskommune	Fredericia
Regnskabsår	16. juni 2020 - 15. juni 2021
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 2020/21 udviser et overskud på 366.908 kr. mod et overskud på 495.823 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 15. juni 2021 udviser en egenkapital på 981.743 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af værdiregulering på selskabets investeringsejendomme med 549 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 16. juni 2020 - 15. juni 2021

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	-8.473	23.501
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	548.931	680.265
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	540.458	703.766
	Finansielle omkostninger	-70.063	-66.967
	<b>Resultat før skat</b>	470.395	636.799
2	Skat af årets resultat	-103.487	-140.976
	<b>Årets resultat</b>	366.908	495.823
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	366.908	495.823
		366.908	495.823

## Årsregnskab 16. juni 2020 - 15. juni 2021

## Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3	Investeringsejendomme	6.636.996	1.950.000
		<u>6.636.996</u>	<u>1.950.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.636.996</u>	<u>1.950.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Likvide beholdninger</b>	34.306	0
		<u>34.306</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>34.306</u>	<u>0</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>6.671.302</u>	<u>1.950.000</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	881.743	514.835
		<u>981.743</u>	<u>614.835</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>981.743</u>	<u>614.835</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	244.463	140.976
		<u>244.463</u>	<u>140.976</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>244.463</u>	<u>140.976</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	964.350	0
		<u>964.350</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	29.764	0
	Gæld til banker	516.843	1.116.949
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.223	10.001
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.772.960	11.660
	Deposita	29.638	36.400
	Periodeafgrænsningsposter	57.318	19.179
		<u>4.480.746</u>	<u>1.194.189</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.445.096</u>	<u>1.194.189</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>6.671.302</u>	<u>1.950.000</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 16. juni 2020 - 15. juni 2021

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 16. juni 2019	100.000	19.012	119.012
Overført via resultatdisponering	0	495.823	495.823
<b>Egenkapital 16. juni 2020</b>	<b>100.000</b>	<b>514.835</b>	<b>614.835</b>
Overført via resultatdisponering	0	366.908	366.908
<b>Egenkapital 15. juni 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>881.743</b>	<b>981.743</b>

## Årsregnskab 16. juni 2020 - 15. juni 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Berggreen Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle 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 administrationselskabet.

## Årsregnskab 16. juni 2020 - 15. juni 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

##### 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, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktion- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, 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.

##### 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.

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.

## Årsregnskab 16. juni 2020 - 15. juni 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 proventuet 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.

## Årsregnskab 16. juni 2020 - 15. juni 2021

### Noter

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	103.487	140.976
	<u>103.487</u>	<u>140.976</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Dagsværdi 16. juni	1.950.000	1.269.735
Tilgang	4.138.065	0
Årets værdireguleringer	548.931	680.265
<b>Dagsværdi 15. juni</b>	<u>6.636.996</u>	<u>1.950.000</u>

#### Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommene er til beboelsesformål og beliggende i Kolding.

Ejendomme som er under renovering er værdiansat til anskaffelsespris (anskaffet i regnskabsåret) tillagt udgifter til renoveringen.

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:

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	4,85	5,00

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 859 t.kr kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 5 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 6.637 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.”

## Christoffer Lindtofte Berggreen

### Direktør

På vegne af: Berggreen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-990494090224

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-12-16 09:17:36 UTC

NEM ID 

## Christoffer Lindtofte Berggreen

### Dirigent

På vegne af: Berggreen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-990494090224

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-12-16 09:17:36 UTC

NEM ID 

## Lars Koudal Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-12-16 09:26:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q13JO-OMSUY-TDP6A-MBHOC-Q5GZU-BT6QV

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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