
Bergmann Sigaard ApS

Bronzehøj 18, 8800 Viborg

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 39 87 92 39

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 18/6 2023

Karin Sigaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bergmann Sigaard ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. juni 2023

Direktion

Karin Sigaard
Adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bergmann Sigaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bergmann Sigaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Aalborg, den 18. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Toft Kristensen

statsautoriseret revisor

mne27727

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Bergmann Sigaard ApS Bronzehøj 18 8800 Viborg CVR-nr: 39 87 92 39 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 18. september 2018 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Viborg |
| Direktion | Karin Sigaard |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Vestjysk Bank Anita Gohr Andersen, Erhvervskundechef |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Væsentligste aktiviteter for Bergmann Sigaard ApS er at eje og udleje ejendomme fortrinsvis til BeneFIT Viborg ApS.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 386.073, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 101.707.

Egenkapitalen forventes genetableret ved fremtidig indtjening.

Karin Sigaard
Adm. direktør
Bergmann Sigaard ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|-----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 1.133.677 | 365.158 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 202.788 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 1.336.465 | 365.158 |
| Personaleomkostninger | 1 | -112.668 | -18.900 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | 0 | -3.222 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.223.797 | 343.036 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -728.724 | -552.596 |
| Resultat før skat | | 495.073 | -209.560 |
| Skat af årets resultat | | -109.000 | 5.800 |
| Årets resultat | | 386.073 | -203.760 |

Resultatdisponering

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|-----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 386.073 | -203.760 |
| | 386.073 | -203.760 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | | 0 | 797.212 |
| Investeringsjendomme | | 25.503.577 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 0 | 22.399.907 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 25.503.577 | 23.197.119 |
| Anlægsaktiver | | 25.503.577 | 23.197.119 |
| Andre tilgodehavender | | 4.419 | 667.679 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 100.000 |
| Tilgodehavender | | 4.419 | 767.679 |
| Likvide beholdninger | | 8.332 | 296.297 |
| Omsætningsaktiver | | 12.751 | 1.063.976 |
| Aktiver | | 25.516.328 | 24.261.095 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -151.707 | -537.780 |
| Egenkapital | | -101.707 | -487.780 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 9.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 9.000 | 0 |
| Ansvarlig lånekapital | | 1.610.899 | 204.067 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.790.500 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 5.904.508 | 0 |
| Deposita | | 1.025.759 | 1.025.759 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 22.331.666 | 1.229.826 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 612.000 | 0 |
| Kreditinstitutter | 4 | 589.253 | 22.987.257 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.629.164 | 0 |
| Anden gæld | | 446.952 | 531.792 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.277.369 | 23.519.049 |
| Gældsforpligtelser | | 25.609.035 | 24.748.875 |
| Passiver | | 25.516.328 | 24.261.095 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | -537.780 | -487.780 |
| Årets resultat | 0 | 386.073 | 386.073 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | -151.707 | -101.707 |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 108.813 | 18.900 |
| Andre personaleomkostninger | 3.855 | 0 |
| | <u>112.668</u> | <u>18.900</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 19.332 | 6.017 |
| Andre finansielle omkostninger | 709.392 | 546.579 |
| | <u>728.724</u> | <u>552.596</u> |

3. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 23.205.516 |
| Tilgang i årets løb | 2.103.670 |
| Kostpris 31. december | <u>25.309.186</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 194.391 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>194.391</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>25.503.577</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

I opgørelsen indgår der to ejendomme den ene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 109, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Den anden ejendom er indregnet til kostpris, den forventes færdigmeldt i 2023.

Noter til årsregnskabet

4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Ansvarlig lånekapital | | |
| Efter 5 år | 1.610.899 | 198.050 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 6.017 |
| Langfristet del | 1.610.899 | 204.067 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 1.610.899 | 204.067 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 11.964.000 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.826.500 | 0 |
| Langfristet del | 13.790.500 | 0 |
| Inden for 1 år | 612.000 | 0 |
| | 14.402.500 | 0 |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 4.267.379 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.637.129 | 0 |
| Langfristet del | 5.904.508 | 0 |
| Inden for 1 år | 425.022 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 164.231 | 22.987.257 |
| Kortfristet del | 589.253 | 22.987.257 |
| | 6.493.761 | 22.987.257 |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 1.025.759 | 1.025.759 |
| Langfristet del | 1.025.759 | 1.025.759 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| Øvrige deposita | 0 | 0 |
| Kortfristet del | 0 | 0 |
| | 1.025.759 | 1.025.759 |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 25.503.577 | 0 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.512, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 25.503.577 | 23.197.000 |

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforeninger er der udstedt ejerpantebreve i alt TDKK 45.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Karin Sigaard ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bergmann Sigaard ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Grunde og bygninger er i året indregnet som investeringsejendomme, i stedet for til kostpris med fradrag for løbende afskrivninger. Sammenligningstal er ikke korrigeret.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægt i indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende huslejen er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.