

BERG Bolig ApS

Tordenskjoldsgade 31
4200 Slagelse

CVR-nummer 41645830

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juni 2023

Heidi Berg-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

BERG Bolig ApS
Tordenskjoldsgade 31
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse
CVR-nummer: 41645830
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Henrik Berg-Nielsen
Helge Berg-Nielsen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for BERG Bolig ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 15. juni 2023

Direktionen:

Henrik Berg-Nielsen

Helge Berg-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i BERG Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BERG Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 15. juni 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Det er selskabets formål, at drive virksomhed med køb, forbedring, udlejning af fast ejendom samt enhver forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i september 2020 og sidste år omfatter derfor 16 måneder.

Årets resultat er et overskud på 254 TDKK mod et underskud på 39 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 255 TDKK.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	208.120	13
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-10
	Resultat før finansielle poster	208.120	3
	Finansielle indtægter	205.699	0
	Finansielle omkostninger	-88.815	-49
	Resultat før skat	325.004	-46
	Skat af årets resultat	-71.496	7
	Årets resultat	253.508	-39
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	253.508	-39
	Resultatdisponering i alt	253.508	-39

1 Antal beskæftigede

Note	Balance	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendomme	2.500.000	2.500
	Materielle anlægsaktiver	2.500.000	2.500
	Anlægsaktiver i alt	2.500.000	2.500
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	28
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.000	0
	Udsudte skatteaktiver	0	7
	Andre tilgodehavender	574	0
	Periodeafgrænsningsposter	828	1
	Tilgodehavender	6.402	36
	Likvide beholdninger	34.517	11
	Omsætningsaktiver i alt	40.919	48
	Aktiver i alt	2.540.919	2.548

Note	Balance	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	214.520	-39
	Egenkapital i alt	254.520	1
	Hensættelser til udskudt skat	182	0
	Hensatte forpligtelser	182	0
	Gæld til realkreditinstitutter	1.180.782	1.455
	Kreditinstitutter	203.170	232
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.383.952	1.687
	Gæld til realkreditinstitutter	94.700	72
	Kreditinstitutter	29.700	41
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.200	18
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.634	12
	Selskabsskat	14.306	0
	Anden gæld	60.600	55
	Periodeafgrænsningsposter	0	1
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	671.125	661
	Kortfristede gældsforpligtelser	902.265	860
	Gældsforpligtelser i alt	2.286.217	2.547
	Passiver i alt	2.540.919	2.548
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	-39	1
Årets resultat	0	254	254
Egenkapital ultimo	40	215	255

	2022	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).

2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	2.509.938	0
Tilgang i årets løb	0	2.510
Kostpris 31. december	<u>2.509.938</u>	<u>2.510</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	-9.938	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	-10
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>-9.938</u>	<u>-10</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>2.500.000</u>	<u>2.500</u>

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme beliggende i Slagelse og en udlejningsejendom i Korsør, som blev anskaffet i december 2020 og september 2021. Ejendommene er per balancedagen fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022	2021
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.077	1.033
Hensat til vedligeholdelse pr. m2	100	100
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %, udlejningsejendom i Korsør	7	6,3
Afkastkrav i %, udlejningsejendom i Slagelse	5,8	5,3

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	451.840	1.477
--	---------	-------

4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet BERG Holding & Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2022	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.335 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.500 TDKK.

Ejerforeningerne tilknyttet lejlighederne har sikkerhed på i alt 113 TDKK til fremtidige udgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes i den måned indtægten vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, kursgevinster samt amortisering af lån mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

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

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

Henrik Berg-Nielsen

Direktør

Serienummer: 0f2e75f3-6085-4267-8118-ca894cc99196

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-21 18:05:10 UTC



Helge Berg-Nielsen

Direktør

Serienummer: 89fa9049-3a25-40ec-8cae-56ab59574c43

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-06-25 19:22:12 UTC



Jesper Risom

Revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-26 05:09:08 UTC



Heidi Berg-Nielsen

Dirigent

Serienummer: e8e1f08c-0d1f-48d7-bff8-6e740d1c152c

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-26 07:59:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3Z1PL-H2HEM-D5JTL-ZTSAX-J630Q-J355U

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>