

BERG Bolig ApS

**Tordenskjoldsgade 31
4200 Slagelse**

CVR-nummer 41645830

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2025

Heidi Berg-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	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 2024 - 31. december 2024

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 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 27. maj 2025

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 2024 - 31. december 2024 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, 27. maj 2025

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

Årets resultat er et overskud på 89 TDKK mod et overskud på 48 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 379 TDKK.

Selskabet har gennemført en omvendt lodret fusion med BERG Holding & Invest ApS pr. 1. januar 2024.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	227.746	171
	Resultat før finansielle poster	227.746	171
	Finansielle omkostninger	-130.411	-109
	Resultat før skat	97.335	61
	Skat af årets resultat	-8.093	-13
	Årets resultat	89.242	48
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	89.242	48
	Resultatdisponering i alt	89.242	48
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
2	Investeringsejendomme	1.850.000	2.500
	Materielle anlægsaktiver	1.850.000	2.500
	Anlægsaktiver i alt	1.850.000	2.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	9
	Tilgodehavende skat	3.525	7
	Andre tilgodehavender	1.600	1
	Periodeafgrænsningsposter	717	1
	Tilgodehavender	5.842	17
	Likvide beholdninger	423.255	65
	Omsætningsaktiver i alt	429.097	82
	Aktiver i alt	2.279.097	2.582

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	338.861	262
	Egenkapital i alt	378.861	302
	Gæld til realkreditinstitutter	924.077	1.225
	Kreditinstitutter	161.624	173
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.085.701	1.398
	Gæld til realkreditinstitutter	21.127	27
	Kreditinstitutter	25.000	37
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.050	33
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.459	31
	Anden gæld	48.650	61
	Periodeafgrænsningsposter	0	1
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	692.250	692
	Kortfristede gældsforpligtelser	814.536	882
	Gældsforpligtelser i alt	1.900.236	2.279
	Passiver i alt	2.279.097	2.582
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	262	302
Fusion	0	-13	-13
Årets resultat	0	89	89
Egenkapital ultimo	40	339	379

Noter	2024	2023
	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	2.510
Afgang i årets løb	-705.746	0
Kostpris 31. december	<u>1.804.192</u>	<u>2.510</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	-9.938	-10
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	55.746	0
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>45.808</u>	<u>-10</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>1.850.000</u>	<u>2.500</u>

Investeringsejendomme bestod sidste år af to udlejningsejendomme beliggende i Slagelse og en udlejningsejendom i Korsør, som blev anskaffet i december 2020 og september 2021. En af udlejningsejendommene i Slagelse er solgt i 2024. De to resterende ejendomme 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:

	2024
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.040
Hensat til vedligeholdelse pr. m ²	100
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %, udlejningsejendom i Korsør	7,0
Afkastkrav i %, udlejningsejendom i Slagelse	5,8

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	873.966	1.207
--	---------	-------

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2024	2023
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 945 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.850 TDKK.

Ejerforeningerne tilknyttet lejlighederne har sikkerhed på i alt 64 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Helge Berg-Nielsen

Direktionsmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-27 10:25:33 UTC



Henrik Berg-Nielsen

Direktionsmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-29 07:10:27 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: 3db3ecc4-5651-4bd7-b8d1-7c9157fda2b9

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-29 08:44:06 UTC



Heidi Berg-Nielsen

Dirigent

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-30 18:22:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: AAMPX-AYIT-UT35E-K7L1Q-3024U-0DAUG

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.