

**Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS**

**Bergensvej 2 - 4, 6230 Rødekro**

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

**CVR-nr. 28 89 34 69**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

---

Knud Evald  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 14. juni 2018

### **Direktion**

Knud Evald  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorer's Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Tørring, den 14. juni 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35478

Ib E. Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. 943

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS  
Bergensvej 2 - 4  
6230 Rødekro

Telefon: 74661110

CVR-nr.: 28 89 34 69

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Knud Evald, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

**Bankforbindelse**

Sydbank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendom er værddiansat uændret til 6 mio. kr. som følge af manglende lejeindtægter. Selskabets ledelse forsøger dels at finde nye lejere til ledige lejemål dels at sælge ejendommene, enten samlet eller delt, med henblik på at tilføre selskabet kapital til den fortsatte drift.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 492 t.kr. mod 746 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 82 t.kr. mod -5.189 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

#### **Kapitalberedskab:**

Som følge af manglende lejeindtægter er selskabets kapitalberedskab under et stort pres. Det har således været nødvendigt, at selskabets hovedaktionær har tilført selskabet likviditet til betaling af prioritetsydelse på realkreditlånene.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin kapital. Selskabet er dermed omfattet af selskabslovens §119. Selskabets ledelse er orienteret herom. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået forlig med tidligere lejer om betaling af 200 t.kr. i forbindelse med tvist omkring udgifter til udbedring af skader og mangler ved de fraflyttede lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 fragås selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Andre driftsomkostninger

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Som følge af manglende lejeindtægter på ejendommene er disse nedskrevet med kr. 2.825.000 til kr. 6.000.000. Der afskrives ikke på grunde.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelse under posten "værdiregulering af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>492.111</b>	<b>746.263</b>
Værdiregulering af ejendomme	28.393	-2.801.526
Andre driftsomkostninger	-200.000	-3.695.524
<b>Driftsresultat</b>	<b>320.504</b>	<b>-5.750.787</b>
4 Øvrige finansielle omkostninger	-238.685	-267.184
<b>Resultat før skat</b>	<b>81.819</b>	<b>-6.017.971</b>
Skat af årets resultat	24	828.720
<b>Årets resultat</b>	<b>81.843</b>	<b>-5.189.251</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	81.843	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.189.251
<b>Disponeret i alt</b>	<b>81.843</b>	<b>-5.189.251</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>48.000</u>	<u>24.720</u>
Tilgodehavender i alt		<u>93.000</u>	<u>24.720</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>61.131</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>93.000</u></b>	<b><u>85.851</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>6.093.000</u></b>	<b><u>6.085.851</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-1.569.150	-1.650.993
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.444.150</u></b>	<b><u>-1.525.993</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.006.056	6.623.205
	Anden gæld	200.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.206.056</u>	<u>6.623.205</u>
	Gældsforpligtelser	588.656	575.429
	Gæld til pengeinstitutter	148.231	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	288.502	134
	Anden gæld	288.705	396.076
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.331.094</u>	<u>988.639</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.537.150</u></b>	<b><u>7.611.844</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.093.000</u></b>	<b><u>6.085.851</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 3 Efterfølgende begivenheder**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Som følge af manglende lejeindtægter er selskabets kapitalberedskab under et stort pres. Det har således været nødvendigt, at selskabets hovedaktionær har tilført selskabet likviditet til betaling af prioritetsydelse på realkreditlånene.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin kapital. Selskabet er dermed omfattet af selskabslovens §119. Selskabets ledelse er orienteret herom. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er værddiansat uændret til 6 mio. kr. som følge af manglende lejeindtægter. Selskabets ledelse forsøger dels at finde nye lejere til ledige lejemål dels at sælge ejendommene, enten samlet eller delt, med henblik på at tilføre selskabet kapital til den fortsatte drift.

### 3. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået forlig med tidligere lejer om betaling af 200 t.kr. i forbindelse med tvist omkring udgifter til udbedring af skader og mangler ved de fraflyttede lokaler.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	238.685	267.184
	<b><u>238.685</u></b>	<b><u>267.184</u></b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-1.650.993	3.538.258
Årets overførte overskud eller underskud	81.843	-5.189.251
	<b><u>-1.569.150</u></b>	<b><u>-1.650.993</u></b>

## **Noter**

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.594 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Bergensvej 2, 6230 Rødekro, matr. nr. 793 og 1035 Brunde, Rise. Regnskabsmæssig værdi udgør anslået 1.800 t.kr. Sekundært til sikkerhed for Evald Spedition A/S under konkurs.