

Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS

Bergensvej 2 - 4, 6230 Rødekro

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 28 89 34 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2016.

Knud Evald
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 27. juni 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 27. juni 2016

Direktion

Knud Evald
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets aktionærer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet medio 2015 ved udbetaling af udbytte.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tørring, den 27. juni 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Ib E. Nielsen
registreret revisor

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 Ewald, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Bankforbindelse

Sydbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 784.735 kr. mod 1.036.840 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 877.433 kr. mod 9.737 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af forkert anvendelse af regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Selskabets ejendomme er medtaget under grunde og bygninger, men er optaget til dagsværdi. Opskrivningerne har tidligere været posteret direkte på egenkapitalen, som en bunden reserve reduceret med skatten af opskrivningen. Opskrivningen er i året anvendt til nedskrivning af ejendommene i forbindelse med regulering af ejendommene til dagsværdi. Der er sket nedskrivning af ejendommene i året idet lejeindtægterne er faldet væsentligt i forhold til tidligere. Der er således bogført en nedskrivning på i alt 6.500 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 tilbageførslers 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 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Efterfølgende måles materielle anlægsaktiver til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 784.735 | 1.036.840 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 1.898.957 | -473.762 |
| Driftsresultat | 2.683.692 | 563.078 |
| Andre finansielle indtægter | 94.107 | 104.829 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -264.602 | -533.054 |
| Resultat før skat | 2.513.197 | 134.853 |
| 2 Skat af årets resultat | -1.635.764 | -125.116 |
| Årets resultat | 877.433 | 9.737 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 210.800 |
| Overføres til overført resultat | 877.433 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -201.063 |
| Disponeret i alt | 877.433 | 9.737 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------------------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 Grunde og bygninger | | 8.825.000 | 15.324.312 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>8.825.000</u> | <u>15.324.312</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>8.825.000</u> | <u>15.324.312</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 29.733 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 4.006.044 | 4.604.900 |
| 4 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | <u>0</u> | <u>189.666</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>4.035.777</u> | <u>4.794.566</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>53.948</u> | <u>37.974</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>4.089.725</u> | <u>4.832.540</u> |
| Aktiver i alt | | <u>12.914.725</u> | <u>20.156.852</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2015 | 2014 |
|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 6 | Overkurs ved emission | 0 | 2.411.227 |
| 7 | Øvrige lovpligtige reserver | 0 | 5.573.430 |
| 8 | Overført resultat | 3.538.259 | 249.599 |
| 9 | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 260.000 |
| | Egenkapital i alt | <u>3.663.259</u> | <u>8.619.256</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 856.000 | 2.077.423 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>856.000</u> | <u>2.077.423</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 7.222.108 | 7.815.449 |
| | Deposita | 0 | 600.000 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.222.108</u> | <u>8.415.449</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 562.522 | 546.615 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 32.760 | 12.000 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 134 | 0 |
| | Selskabsskat | 8.724 | 79.276 |
| | Anden gæld | 569.218 | 406.833 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.173.358</u> | <u>1.044.724</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>8.395.466</u> | <u>9.460.173</u> |
| | Passiver i alt | <u>12.914.725</u> | <u>20.156.852</u> |

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2015 | 2014 | | | | | |
|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | | | | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 264.602 | 533.054 | | | | | |
| | 264.602 | 533.054 | | | | | |
| 2. Skat af årets resultat | | | | | | | |
| Skat af årets resultat | 60.724 | 125.276 | | | | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 1.575.041 | -160 | | | | | |
| Regulering af tidligere års skat | -1 | 0 | | | | | |
| | 1.635.764 | 125.116 | | | | | |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger | | | | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | | 15.798.074 | | | | | |
| Kostpris 31. december 2015 | | 15.798.074 | | | | | |
| Opskrivninger 1. januar 2015 | | 8.369.894 | | | | | |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | | -8.369.894 | | | | | |
| Opskrivninger 31. december 2015 | | 0 | | | | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | | 8.843.656 | | | | | |
| Årets nedskrivninger | | -1.870.582 | | | | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | | 6.973.074 | | | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | | 8.825.000 | | | | | |
| 4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | Tilgodehaven- | | | | | |
| Kategori | Rentefod | Løbetid | Restløbe- | Tilbagebetalte | beløb i regn- | skabsåret | Tilgodehaven- |
| Direktion | 10,2 | | tid | 189.666 | skabsåret | 2015 | de i alt 31. |
| | | | | | | | december |
| | | | | | | | 2015 |
| | | | | | | | 0 |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 125.000 | 125.000 |
| | 125.000 | 125.000 |
| 6. Overkurs ved emission | | |
| Overkurs ved emission 1. januar 2015 | 2.411.227 | 2.411.227 |
| Overført til frie reserver | -2.411.227 | 0 |
| | 0 | 2.411.227 |
| 7. Øvrige lovpligtige reserver | | |
| Øvrige lovpligtige reserver 1. januar 2015 | 5.573.430 | 5.573.430 |
| Opløst i året | -5.573.430 | 0 |
| | 0 | 5.573.430 |
| 8. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 249.599 | 450.662 |
| Overført overkurs ved emission | 2.411.227 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 877.433 | -201.063 |
| | 3.538.259 | 249.599 |
| 9. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. januar 2015 | 260.000 | 0 |
| Udloddet udbytte | -260.000 | 260.000 |
| | 0 | 260.000 |
| 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.785 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.825 t.kr. | | |

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Sekundært pantsat til sikkerhed for søsterselskabet Evald Spedition A/S.